

R.E. 988/2014

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esproprio promossa da:

Condominio Via S. Fontanarossa 51 A – 51 B – 53 -55, Genova

Creditore procedente

contro

..... - Debitore esecutato

G.E.: dott. **Roberto Bonino**

RELAZIONE DI STIMA

Immobile: Genova, Via S. Fontanarossa 53/4

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Ronzitti

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 2397

Con studio in Via Cantore 30B/3 – 16149 GENOVA – Tel. & Fax. 010.418901 – Cell. 347.9187021

LOTTO UNICO: appartamento posto al piano primo del fabbricato sito in Comune di Genova, Via S. Fontanarossa 53/4

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 53, interno 4 di Via S. Fontanarossa e più precisamente:

- appartamento posto al piano primo composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura (**Allegato B.5.**), camera matrimoniale (**Allegato B.6.**), bagno (**Allegato B.7.**)

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq. 44,00

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 44,00 (non sono presenti pertinenze quali balconi e terrazzi)

1.3 – Identificativi catastali

Gli immobili risultano attualmente (visura storica del 14/04/2015) censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a:

-, nato a il, per la quota di 1/1 di piena proprietà con i seguenti dati:
 - Sezione **GED**, foglio **35**, mappale **474** sub. **6** – Via Fontanarossa 53/4 - piano **1** - categoria **A/3** - classe **I°** - consistenza vani **2,5** - R.C. **€ 258,23**;

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali del 07/12/1953 (**Allegato A.1**) a mani dello scrivente, si sono riscontrate le seguenti difformità evidenziate nell'allegato A.2.: spostamento di una tramezza verso la camera matrimoniale per allargare il locale bagno.

1.5 – Confini

L'appartamento confina:

- a nord: con distacco su corte condominiale;
- ad est: con vano scala e con appartamento int. 3;
- a sud: con distacco;

- ad ovest: con appartamento;
- sopra: con appartamento int. 6;
- sotto: con appartamento int. 2;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica residenziale con scarsa disponibilità di posteggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona confina con il quartiere di Marassi, quartiere densamente popolato, ma molto ben servito con banche, negozi al dettaglio, centri commerciali e spazi per attività sportive.

Collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Genova Brignole e stazione della metropolitana a circa Km 4,00, la zona è servita dai mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero e nella disponibilità dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria in data R.P.N..... a favore di Barclay Bank Plc con sede in Milano;
- verbale di pignoramento in data R.P.N. a favore di Condominio Via Fontanarossa 51 A – 51 B – 53 -55 con sede in Genova.

4.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. di conformità urbanistico edilizia: €. 600,00 (oltre a iva)

4.2.2. di conformità catastale: €. 400,00 (oltre a iva)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 550,00.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute alla data odierna: €. 402,17.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.957,56 (ordinarie) e €. ----- (straordinarie).

Nel prossimo bilancio consuntivo l'immobile sarà gravato anche delle spese legali sostenute per un importo di €. 1300,75.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

All'esecutato i beni oggetto di perizia sono pervenuti:

- per acquisto fattone dal signor, nato a il con atto di compravendita Notaro Maria Paola Cola di Genova in data n. Rep, registrato e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Genova – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data R.P.N.;

al sopra generalizzato signor detto immobile era pervenuto per acquisto fattone dal signor, nato a Genova il con atto a Rogito Notaro Paola Piana di Genova in data n. Rep., registrato a Genova il al n., trascritto ove sopra in data R.P.N.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato con progetto del 1953, il decreto di abitabilità n. 987 è stato rilasciato in data 16/04/1953.

Rispetto alla planimetria catastale del 07/12/1953 si sono riscontrate le seguenti difformità: spostamento di una tramezza verso la camera matrimoniale per allargare il locale bagno. Non risulta siano state presentate istante per l'intervento sopra citato.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2000, Agg. 2014 – Piano Urbanistico Comunale – il fabbricato in oggetto è ricompreso in Zona **B** - Sottozona **BB-CE**, rispetto alla

cartografia del P.U.C. definitivo 2015 adottato con DCC n. 8/2015 in salvaguardia il fabbricato è ricompreso in zona **AR-UR**.

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico, e non è vincolato dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (bellezza d'insieme). Non vi è vincolo geomorfologico. Rispetto al PTCP ricade in ambito 53F Area TU. Ricade nel piano di bacino del Torrente Bisagno.

Non sussistono altri vincoli.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	muratura di mattoni - condizioni: buone
Solai:	in cemento armato
Copertura	tipologia: piana non calpestabile – condizioni discrete
Scale:	ubicazione: interna – servo scala: non presente ascensore: non presente
Balconi:	non presenti

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim/ne esterna:	pavimentazione antistante il portone in lastre di cemento – condizioni: buone
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: scarse la parete nord è rivestita con lastre di ardesia.
Portone atrio:	tipologia: ad anta singola - materiale: alluminio e vetro - condizioni: buone
Scale:	gradini in graniglia, pavimento in piastrelle di cemento – condizioni: buone
Porta caposcala:	anta singola a battente non blindata - condizioni: scarse

Infissi esterni:	finestre in alluminio doppio vetro, condizioni: sufficienti persiane in alluminio
Infissi interni:	porte in legno - condizioni: buone
Bagno:	completo di wc, bidet, lavabo, doccia e attacco lavatrice
Pavimenti:	parquet e piastrelle in ceramica (bagno e cucina) - condizioni: buone
Pareti:	in ceramica (bagno e cucina) e tinteggiatura - condizioni: buone

Impianti:

Citofonico:	presente
Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico:	----
Termico:	riscaldamento autonomo con caloriferi in alluminio

Nota: l'edificio non ha un accesso carrabile, ma occorre percorrere una ripida gradinata che collega Via S. Fontanarossa con il portone del civ. 53 (vedere All. B.3.).

Si allega alla presente relazione l'attestazione di certificazione energetica n. 47567 rilasciata il 12/10/2015 con scadenza il 12/10/2025 che evidenzia un valore di prestazione energetica globale in classe G (**Allegato C**).

11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA

11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in

questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

11.2. Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.*;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

11.3. Stima del valore a base d'asta

Valori OMI: minimo 1.200,00 €/mq – Massimo 1.700,00 €/mq (riferiti al 1° semestre 2015).

Lotto unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq. 44,00.

mq. 44,00 x €/mq. 1.500,00 = €. 66.000,00

Valore dell'immobile: €. 66.000,00 (sessantaseimila/00)

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia in nessun caso divisibile in lotti.

La quota dell'esecutato è sono così ripartita:

(1/1):

€. 66.000,00 (sessantaseimila /00)

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1 – Operazioni peritali

- giuramento in sede dell'udienza in data 31/03/2015;
- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 16/04/2015;
- istanza di accesso forzoso in data 10/06/2015;
- sopralluogo in data 21/07/2015 alla presenza del custode giudiziario e del

fabbro;

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova;
- accesso presso l'ufficio cartografico del Comune di Genova;
- accesso presso l'ufficio visura progetti del Comune di Genova per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;
- richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità;
- accesso presso l'ufficio del Catasto di Genova per l'acquisizione dell'elaborato planimetrico.

Genova, 12 ottobre 2015

L' Esperto



(arch. Silvia Ronzitti)