

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. Dott. Mirko Parentini

ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.E. 975/2015

Promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Relazione di Stima del C.T.U. Arch. Daniela Grasso

Architetto Daniela Grasso

Via Paolo Imperiale 4/3 - 16126 Genova - Tel. 010.2472373 - Cell. 333.1074457
e-mail: arch.danielagrasso@gmail.com - C.F. GRS DNL 67T52 D969T - P. IVA 01394410995



Sommario

CAPITOLO PRIMO	3
Premessa.....	3
CAPITOLO SECONDO	5
Bene Pignorato Oggetto Di Stima	5
CAPITOLO TERZO	5
Operazioni Preliminari e Sopralluogo	5
CAPITOLO QUARTO	5
Descrizione del Bene.....	5
Descrizione Generale	5
Descrizione del Fabbricato	6
Descrizione alloggio oggetto di stima	6
Consistenza	6
Confini	7
Dati Catastali	7
Stato di occupazione	7
Destinazione urbanistica e vincoli	7
Regolarità edilizia	8
CAPITOLO QUINTO	8
Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza	8
CAPITOLO SESTO	9
Formalita', Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Che Resteranno A Carico Dell'acquirente	9
CAPITOLO SETTIMO	9
Formalita', Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Non Opponibili All'acquirente.....	9
CAPITOLO OTTAVO	9
Stima E Prezzo A Base D'asta	9
CAPITOLO NONO	11
Divisibilita' Dell'immobile.....	11

Architetto **Daniela Grasso**

Via Paolo Imperiale 4/3 - 16126 Genova - Tel. 010.2472373 - Cell. 333.1074457
 e-mail: arch.danielagrasso@gmail.com - C.F. GRS DNL 67T52 D969T - P. IVA 01394410995



CAPITOLO PRIMO

Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott. M. Parentini affidava alla scrivente Dott. sa Arch. Daniela Grasso, con studio in Genova, Via Paolo Imperiale 4/3 tel. 010.24.72.373 - iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al N° 3037 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nominata Perito Estimatore nella procedura di cui in epigrafe, l'incarico di effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento, sottoponendo alla scrivente i quesiti di seguito integralmente riportati:

- a) *verifichi l'esperto innanzi tutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*
- b) *provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni penali. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superfici dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;*
- c) *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:*
 1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire anche tramite collaboratori presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza
 2. *una sommaria descrizione del bene;*
 3. *la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*
 4. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
 5. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione od manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate*

Architetto Daniela Grasso

Via Paolo Imperiale 4/3 - 16126 Genova - Tel. 010.2472373 - Cell. 333.1074457
e-mail: arch.danielagrasso@gmail.com - C.F. GRS DNL 67T52 D969T - P. IVA 01394410995



anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni,

- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,

- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivanti da alcuno dei suddetti titoli;

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie,

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

Architetto **Daniela Grasso**

Via Paolo Imperiale 4/3 - 16126 Genova - Tel. 010.2472373 - Cell. 333.1074457
e-mail: arch.danielagrasso@gmail.com - C.F. GRS DNL 67T52 D969T - P. IVA 01394410995



CAPITOLO SECONDO

Bene Pignorato Oggetto Di Stima

Quota pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà per il [REDACTED] quota pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà per il [REDACTED] dell'appartamento sito all'interno 2 del civico 15 di Via Pietro Chiesa, costituito da tre camere, un bagno, una cucina e un ripostiglio.

CAPITOLO TERZO

Operazioni Preliminari e Sopralluogo

Come stabilito dalla procedura ho inviato dapprima lettera raccomandata (11/03/2016), agli esecutati ed al procedente al fine di comunicare la data del sopralluogo (25/03/2016), lo stesso ha avuto esito negativo, per cui si è provveduto ad inviare una seconda raccomandata (25/03/2016), sia agli esecutati che al procedente al fine di comunicare una nuova data per il sopralluogo, che è stato eseguito in data 05/04/2016. Ho inoltre esperito accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Genova, presso l'Ufficio Tecnico ed Anagrafe del Comune di Genova, l'Ufficio Visura Progetti e l'Ufficio Agibilità del Comune di Genova. Infine ho compiuto indagini di mercato al fine di assumere tutti gli elementi utili alla redazione della stima. Premesso quanto sopra io sottoscritta Arch. Daniela Grasso, ottenute le necessarie risultanze dalle indagini esperite, verificati gli atti, posso dar conto e procedere ad esporre le risposte ai Quesiti.

CAPITOLO QUARTO

Descrizione del Bene

Descrizione Generale

(allegato "A" stralcio toponomastica e ctr)

L'alloggio identificato con l'interno 2 al civico 15 di Via Pietro Chiesa, è sito nella zona di San Benigno, zona con edifici a destinazione direzionale, servizi e residenziale a carattere abitativo popolare. E' raggiungibile con l'autobus n. 3, da ponente verso levante, con l'autobus n. 1, 7, 20, da levante verso ponente, la cui fermata è a due minuti a piedi in piazza Niccolò Barabino. I servizi posti nelle vicinanze sono diversi, in via Buranello, nel centro commerciale del Terminal Traghetti (a circa dodici minuti). I parcheggi sono pubblici, collocati lungo la via Chiesa e Lungo Mare Canepa.

Architetto Daniela Grasso

Via Paolo Imperiale 4/3 - 16126 Genova - Tel. 010.2472373 - Cell. 333.1074457
e-mail: arch.danielagrasso@gmail.com - C.F. GRS DNL 67752 D969T - P. IVA 01394410995



Descrizione del Fabbricato

Il condominio di cui fa parte l'alloggio è un edificio ottenuto dall'accorpamento di diversi immobili, realizzati tra il XIX e il XX secolo. Il complesso è composto da sei piani fuori terra, un piano fondi cinque a residenza, è presente un ascensore, posto esternamente, nell'ambito di un cavedio, le facciate necessitano di un'operazione di manutenzione, gli spazi interni sono in un discreto stato di conservazione.

Descrizione alloggio oggetto di stima

(All. "B" Doc. Foto)

L'alloggio oggetto di stima, si trova al primo piano dell'edificio in Via Pietro Chiesa, è composto da un ingresso – soggiorno, un bagno, una cucina, due camere (*camera 1, camera 2*) e un ripostiglio.

Si accede all'appartamento direttamente all'ingresso-soggiorno (foto 1,2,3,4), che ha il proprio affaccio sul cavedio.

Dal soggiorno ci si immette in un piccolo disimpegno su cui si affacciano i varchi del bagno (foto 5, 6) e della cucina (foto 7,8,9). Il bagno è privo di finestre; dalla cucina, che affaccia sul cavedio, si possono raggiungere le due camere (*camera 1, camera 2*) e il ripostiglio (foto 13, 14, 15). La camera 1 (foto 10,11,12) si affaccia su Via Pietro Chiesa, mentre la camera 2 (foto 16, 17, 18, 19) si prospetta sul cavedio.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle ceramiche di media qualità. Le pareti e i soffitti sono intonacati, ad esclusione del bagno e della cucina, le cui pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche.

Tutti i serramenti esterni sono costituiti da persiane in alluminio, quelli interni sono finestre in alluminio con vetro semplice. La porta di ingresso è blindata, le restanti porte, interne, sono in legno tamburato liscio.

Tutti i vani sono dotati di caloriferi in ghisa, il riscaldamento è autonomo.

La calderina, a gas, è collocata nella cucina, e produce sia acqua calda sanitaria sia il riscaldamento.

L'appartamento è dotato di antenna televisiva, il citofono, condominiale.

Tutti gli impianti (termico, idraulico e elettrico), richiedono una manutenzione straordinaria.

Nell'insieme l'immobile necessita di opere di manutenzione straordinaria e ordinaria.

Consistenza

(all. "C" planimetria di rilievo stato attuale)

superficie netta appartamento = 65.86 mq;

superficie lorda appartamento = 80.40 mq;

altezza netta media appartamento = 2.97 m;

altezza lorda media appartamento = 3.27 m;

volume totale lordo = (80.40 mq * 3.27 m) = 262.91 mc.

Superficie commerciale appartamento = 80.40 mq**Volume appartamento = 262.91 mc****Architetto Daniela Grasso**

Via Paolo Imperiale 4/3 - 16126 Genova - Tel. 010.2472373 - Cell. 333.1074457
 e-mail: arch.danielagrasso@gmail.com - C.F. GRS DNL 67T52 D969T - P. IVA 01394410995



Confini

L'appartamento confina:
Nord-Est: interno 3, distacco
Sud-Est: vano scala, interno 1
Sud-Ovest: Via Pietro Chiesa, civico 19
Nord-Ovest: civico 19
Sopra: interno 7
Sotto: fondo

Dati Catastali

(all. "D" visura e planimetria catastale)

Catasto Fabbricati di Genova:

[REDACTED], quota di proprietà ½.
[REDACTED] quota di
proprietà ½.

Comune di Genova – Sezione SAM – Foglio 41 – Particella 344 – Sub 8 – Via Pietro Chiesa n. 15, interno 2, piano primo – Zona Censita 3 – Categoria A/4 - Classe 5 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale 77 mq – Rendita 426,08 €.

Nota. L'estratto di Mappa (Sezione Genova/D, foglio 41, mappale 344) contenuto nella documentazione fornita in atti, risulta non essere collegato al fabbricato dal Catasto Terreni, ma un immobile sito nella delegazione di Certosa.

Gli estremi dell'estratto di Mappa corretto sono Sezione Genova/D, foglio 46, mappale 312.

Stato di occupazione

Attualmente l'immobile è occupato, dagli esecutati e dai loro familiari.

Destinazione urbanistica e vincoli

(all. "F" stralcio del PUC e PTCP)

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come ambito di ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR, le cui funzioni ammesse sono servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, ecc.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio fino alla ristrutturazione edilizia, il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale.

L'immobile rientra nell'ambito dei nodi infrastrutturali e infrastrutture con disciplina urbanistica a carattere propositivo/direttivo, che individuano i settori per cui sono previsti interventi per la rifunzionalizzazione o il potenziamento delle infrastrutture viarie che vi convergono, per quanto la zona di San Benigno si pone come

Architetto Daniela Grasso

Via Paolo Imperiale 4/3 – 16126 Genova – Tel. 010.2472373 – Cell. 333.1074457
e-mail: arch.danielagrasso@gmail.com – C.F. GRS DNL 67T52 D969T – P. IVA 01394410995



connessione della barriera autostradale di Genova Ovest con il Varco Portuale, con il Lungomare Canepa e la Sopraelevata Aldo Moro, nonché con le viabilità urbane esistenti e di progetto. Inoltre è compreso nella fascia di protezione A, del Piano di Bacino, in cui laddove emergano condizioni oggettivamente di ostacolo, per la riduzione di situazioni di rischio, è ammessa la delocalizzazione degli edifici e delle attività economiche, nonché la ricollocazione dei soggetti residenti, mediante interventi di sostituzione edilizia, a condizione che la nuova collocazione determini un allontanamento dalla fonte di rischio e la riduzione del rischio stesso.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53 D, Genova – Bassa Valpolcevera, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Regolarità edilizia

(all. D, E)

- Ufficio Agibilità del Comune di Genova:
non esiste alcun certificato di Agibilità dell'immobile;
- Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova:
non esistono pratiche di condono depositate;
- Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova:
non esistono pratiche edilizie depositate.

Esistono, presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, testimonianza di tre variazioni catastali, per una diversa distribuzione degli spazi interni.

1. Pratica n. 54708.1/2006 del 16/10/2006
2. Pratica n. 4046.1/1996 del 18/03/1996
3. Pratica n. 13998.1/1985 del 11/11/1985

La verifica sulla conformità dell'immobile è stata effettuata sulla planimetria catastale risalente al 2006. Dal confronto dello stato attuale con la planimetria catastale, l'immobile risulta conforme.

CAPITOLO QUINTO

Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza

(all. "G" estratto Certificato di matrimonio e di residenza)

[REDACTED] nato a **[REDACTED]** (**[REDACTED]** - **[REDACTED]**), residente in Via Pietro Chiesa civ.15, int.2, dall'atto di compra vendita risulta coniugato, in regime di comunione dei beni con la Signora **[REDACTED]**, il matrimonio non risulta registrato in Italia.

[REDACTED] nata a **[REDACTED]** (**[REDACTED]** - **[REDACTED]**) il 00/00/00, residente in Via Pietro Chiesa civ.15, int.2, dall'atto di compra vendita risulta coniugato, in regime di comunione dei beni con il Sign. **[REDACTED]**, il matrimonio non risulta registrato in Italia.

Architetto Daniela Grasso

Via Paolo Imperiale 4/3 - 16126 Genova - Tel. 010.2472373 - Cell. 333.1074457
e-mail: arch.danielagrasso@gmail.com - C.F. GRS DNL 67T52 D969T - P. IVA 01394410995



CAPITOLO SESTO**Formalita', Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Che Resteranno A Carico Dell'acquirente
(ipoteche, pignoramenti, rate amministrazione)**

Resterà a carico dell'acquirente un debito nei confronti dell'amministrazione del condominio al 12/05/2016 pari a € 1.887,64 (All. H)

CAPITOLO SETTIMO**Formalita', Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Non Opponibili All'acquirente****TRASCRIZIONI**

- In data 26/10/2006 – Registro Generale n. 51820, Registro Particolare n. 30918, Atto tra Vivi di Compravendita (Rep. n. 122815 del 16/10/2006), contro [redacted] per la quota di piena proprietà a favore di Alaya Dominguez Ciriaco [redacted] per la quota di ½ di proprietà, e [redacted] [redacted] e [redacted] [redacted] per la quota di ½ di proprietà.
- In data 21/01/2016 – Registro Generale n. 1609, Registro Particolare n. 1208, Atto esecutivo, verbale di pignoramento immobili (Rep. n. 11761/2015 del 11/12/2015), contro [redacted] [redacted] per la quota di ½ di proprietà, e [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] per la quota di ½ di proprietà, a favore di Banca Intesa [redacted] [redacted] [redacted] per la quota di piena proprietà.

ISCRIZIONI

- In data 26/10/2006 – Registro Generale n. 51821, Registro Particolare n. 12131, Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo (Rep. n. 122816 del 16/10/2006), contro [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] per la quota di ½ di proprietà, e [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] per la quota di ½ di proprietà, a favore di Banca Intesa per la quota di piena proprietà.

CAPITOLO OTTAVO**Stima E Prezzo A Base D'asta****Metodi di stima**

I metodi di stima adottati per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, sono:

- 1) con la stima analitica in funzione del valore intrinseco;
- 2) con la stima in funzione della superficie;

Architetto Daniela Grasso

Via Paolo Imperiale 4/3 – 16126 Genova – Tel. 010.2472373 – Cell. 333.1074457
e-mail: arch.daniela.grasso@gmail.com – C.F. GRS DNL 67T52 D969T – P. IVA 01394410995



Avremo quindi

1) stima in funzione del valore intrinseco

Questo metodo di stima ci fornirà il valore reale assoluto dell'immobile nelle condizioni in cui esso si trova. Si analizzerà a tal uopo un costo di costruzione a nuovo del volume occupato dall'immobile, detraendo da detto costo una percentuale che tenga conto del degrado di vetustà, stato di conservazione ed altri fattori incidenti. Al valore così ottenuto andrà sommata una percentuale che tenga conto della quota d'area e degli oneri di urbanizzazione.

2) stima in funzione della superficie

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori. Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

Concludendo,

esprimerò i calcoli per ogni singolo criterio di valutazione e medierò i due valori ottenuti ricavando il più probabile valore di stima per il cespite in esecuzione.

Quindi,

La valutazione è stata fatta tenendo conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI e i valori FIAIP, allegati nella tabella di comparazione dei valori a €/mq.

Dati OMI - Semestre 2 - Anno 2015

Provincia: Genova; Comune: Genova;

Fascia/zona: Semicentrale/S.BENIGNO AD. A (V. CANTORE - V. DI FRANCIA - V. MIALNO - PONTE RUBATTINO);

Codice di zona: C19; Microzona: 35;

Tipologia prevalente: Uffici strutturati; Destinazione: Terziaria; Stato conservativo: Normale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico (categoria catastale A/4)

Dati FIAIP - Anno 2016

Provincia: Genova; Comune: Genova; Quartiere: Sampierdarena (V. SAMPIERDARENA)

Stato conservativo: Normale

Architetto Daniela Grasso

Via Paolo Imperiale 4/3 - 16126 Genova - Tel. 010.2472373 - Cell. 333.1074457
e-mail: arch.danielagrasso@gmail.com - C.F. GRS DNL 67T52 D969T - P. IVA 01394410995



TABELLA DI COMPARAZIONE				
RIFERIMENTI	PREZZO €/Mq		PREZZO SUPERFICIE (Superficie= 80,40 Mq)	PREZZO MEDIO € [(superficie lorda + volume) + 2]
Osservatorio Mercato Immobiliare	minimo	€ 1.300,00	104.500,00	€ 93.000,00
	medio	€ 1.575,00	126.600,00	€ 104.000,00
	massimo	€ 1.850,00	148.700,00	€ 115.000,00
Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali	minimo	€ 700,00	56.300,00	€ 69.000,00
	medio	€ 800,00	64.000,00	€ 76.300,00
	massimo	€ 900,00	72.400,00	€ 77.000,00
	PREZZO €/Mc		PREZZO VOLUME (Volume = 262,91 Mc)	
Prezzo Nuova Costruzione	medio	€ 400,00	82.000,00	

In considerazione di quanto sopra, il prezzo applicato nella Stima in funzione della superficie è 700,00 €/mq. Per semplicità riporterò di seguito solo il risultato finale, allegando la scheda di dettaglio dei calcoli (allegato J), pertanto la stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, Via Pietro Chiesa civ.15 int.2, è € 69.000,00 (sessantanovemila/00 euro).

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità ridurrò il valore stimato del 10% determinando così il prezzo intero da assumere in € 62.000,00 (settantaduemila/00 euro).

Valore da assumere a prezzo base d'asta

QUOTA di ½ di proprietà del [REDACTED]

QUOTA di ½ di proprietà [REDACTED]

a € 62.000,00 (settantaduemila/00 euro) che deriva dal valore di stima ridotto del 10%.

CAPITOLO NONO

Divisibilità Dell'immobile

Trattasi di quota di ½ di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota, e di quota di ½ della Sig.ra [REDACTED]. L'immobile non è divisibile in natura.

Architetto **Daniela Grasso**

Via Paolo Imperiale 4/3 - 16126 Genova - Tel. 010.2472373 - Cell. 333.1074457
e-mail: arch.danielegrasso@gmail.com - C.F. GRS DNL 67T52 D969T - P. IVA 01394410995



A compimento dell'incarico affidatogli, la sottoscritta Arch. Daniela Grasso, deposita la presente relazione e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Genova, 12/05/2016

Arch. Daniela Grasso

ALLEGATI:

- A. Stralcio toponomastica
- B. Documentazione fotografica
- C. Planimetria di rilievo stato attuale
- D. Visura e planimetria catastale
- E. Certificato di agibilità
- F. Stralcio del PUC, P.T.C.P.
- G. Estratto dei certificati di residenza
- H. Spese condominiali
- I. Certificazione energetico
- J. Scheda di valutazione immobiliare

Architetto Daniela Grasso

Via Paolo Imperiale 4/3 - 16126 Genova - Tel. 010.2472373 - Cell. 333.1074457
e-mail: arch.danielagrasso@gmail.com - C.F. GRS DNL 67T52 D969T - P. IVA 01394410995



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. Dott. Daniela Canepa

Esecuzione Immobiliare: R.E. 975/2015

Promossa da: [REDACTED] (procedente)

Debitori: [REDACTED]
Zambrano [REDACTED]

Esperto: Architetto Daniela Grasso

Descrizione immobile :

L'alloggio oggetto di stima, si trova al primo piano dell'edificio in Via Pietro Chiesa, è composto da un ingresso - soggiorno, un bagno, una cucina, due camere (*camera 1, camera 2*) e un ripostiglio.

Si accede all'appartamento direttamente all'ingresso-soggiorno, che ha il proprio affaccio sul cavedio.

Dal soggiorno ci si immette in un piccolo disimpegno su cui si affacciano i varchi del bagno e della cucina. Il bagno è privo di finestre; dalla cucina, che affaccia sul cavedio, si possono raggiungere le due camere (*camera 1, camera 2*) e il ripostiglio. La camera 1 si affaccia su Via Pietro Chiesa, mentre la camera 2 si prospetta sul cavedio.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle ceramiche di media qualità. Le pareti e i soffitti sono intonacati, ad esclusione del bagno e della cucina, le cui pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche.

Tutti i serramenti esterni sono costituiti da persiane in alluminio, quelli interni sono finestre in alluminio con vetro semplice. La porta di ingresso è blindata, le restanti porte, interne, sono in legno tamburato liscio.

Tutti i vani sono dotati di caloriferi in ghisa, il riscaldamento è autonomo.

La calderina, a gas, è collocata nella cucina, e produce sia acqua calda sanitaria sia il riscaldamento.

L'appartamento è dotato di antenna televisiva, il citofono, condominiale.

Tutti gli impianti (termico, idraulico e elettrico), richiedono una manutenzione straordinaria.

Nell'insieme l'immobile necessita di opere di manutenzione straordinaria e ordinaria.

Consistenza

superficie netta appartamento = 65.86 mq;

superficie lorda appartamento = 80.40 mq;

altezza netta media appartamento = 2.97 m;

altezza lorda media appartamento = 3.27 m;

volume totale lordo = (80.40 mq * 3.27 m) = 262.91 mc.

Superficie commerciale appartamento = 80.40 mq

Volume appartamento = 262.91 mc



Confini

L'appartamento confina:

Nord-Est: interno 3, distacco

Sud-Est: vano scala, interno 1

Sud-Ovest: Via Pietro Chiesa, civico 19

Nord-Ovest: civico 19

Sopra: interno 7

Sotto: fondo

Dati catastali

Catasto Fabbricati di Genova:

[REDACTED] quota di proprietà ½.
[REDACTED] quota di
proprietà ½.

Comune di Genova – Sezione SAM – Foglio 41 – Particella 344 – Sub 8 – Via Pietro Chiesa n. 15, interno 2, piano primo – Zona Censita 3 – Categoria A/4 - Classe 5 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale 77 mq – Rendita 426,08 €.

Stato di Possesso:

Attualmente l'immobile è occupato, dagli esecutati e dai loro familiari.

Formalità che resteranno a carico dell'acquirente:

Resterà a carico dell'acquirente un debito nei confronti dell'amministrazione del condominio al 12/05/2016 pari a € 1.887,64

Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate:

TRASCRIZIONI

- In data 26/10/2006 – Registro Generale n. 51820, Registro Particolare n. 30918, Atto tra Vivi di Compravendita (Rep. n. 122 [REDACTED] per la quota di piena proprietà a favore [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà, [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà.
- In data 21/01/2016 – Registro Generale n. 1609, Registro Particolare n. 1208, Atto esecutivo, verbale di pignoramento immobili (Rep. n. 11761/2015 del 11/12/2015), con [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà, a favore di [REDACTED] per la quota di piena proprietà.

ISCRIZIONI

- In data 26/10/2006 – Registro Generale n. 51821, Registro Particolare n. 12131, Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo (Rep. n. 122816 del 16/10/2006), contro A [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà, [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà, a favore [REDACTED] la quota di piena proprietà.



Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica:

- Ufficio Agibilità del Comune di Genova:
non esiste alcun certificato di Agibilità dell'immobile;
- Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova:
non esistono pratiche di condono depositate;
- Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova:
non esistono pratiche edilizie depositate.

Esistono, presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, testimonianza di tre variazioni catastali, per una diversa distribuzione degli spazi interni.

1. Pratica n. 54708.1/2006 del 16/10/2006
2. Pratica n. 4046.1/1996 del 18/03/1996
3. Pratica n. 13998.1/1985 del 11/11/1985

La verifica sulla conformità dell'immobile è stata effettuata sulla planimetria catastale risalente al 2006. Dal confronto dello stato attuale con la planimetria catastale, l'immobile risulta conforme.

Valore stimato:

QUOTA di $\frac{1}{2}$ di proprietà del Sig. [REDACTED]

QUOTA di $\frac{1}{2}$ di proprietà [REDACTED]

a € 62.000,00 (settantaduemila/00 euro) che deriva dal valore di stima ridotto del 10%.

