

R.E. 726/2015

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Banco Popolare Società Cooperativa

rappresentato e difeso dall'avv. Chiara Basili

contro

G.E.: Ill.ma dott.ssa P. Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

Udienza : 04.10.2016 ore 9.00

Tecnico Incaricato: Arch. Lucia Di Summa

Iscritto all' Ordine degli Architetti di Genova con il N. 1558

con studio in Genova, Via Pagano Doria 9/10- 16128 Tel./Fax 010 5956865 M. 347 4668577

e-mail: luciadisumma@tin.it

LOTTO UNICO: piena proprietà consistente nell' unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo del fabbricato sito in Comune di Genova- Via Giuseppe Cesare Abba civico n. 4 interno 4.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Genova facente parte del fabbricato civico n. 4 e più precisamente:

appartamento interno n. 4 di Via G.C. Abba , posto al piano primo e composto da:

ingresso, due camere, locale igienico sanitario, cucina e un balcone. E' presente un piccolo soppalco/ripostiglio sul locale bagno accessibile dalla cucina. L'edificio di cui l'immobile fa parte è composto da un piano terra e tre piani in elevazione. Il piano terra è adibito perlopiù a boxes.

1.1 - Dati tecnici:

superficie utile appartamento:	mq. 48,80 ca
superficie balcone:	mq. 1,70 ca.
superficie lorda appartamento :	mq. 59,40 ca.
superficie commerciale:	mq. 59,96 ca.
arrotondati a	mq. 60,00

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Appartamento mq. 59,40 x 1	= mq. 59,40
Balcone mq. 1,70 x 0,30	= mq. 0,56
<u>Totale superficie virtuale</u>	= mq. 59,96

1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a :

1.

C.F. - proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

con i seguenti dati:

Via Giuseppe Cesare Abba n.4 - piano 1-interno 4

Sez. Urbana SAM Foglio 44, Mappale 79, Sub. 5, Zona cens. 3 Categoria A/3, Classe 4, Consistenza Vani 4 –R.C. € 445,15

1.4 – Regolarità catastale

La planimetria catastale non era reperibile presso l'Ufficio Provinciale del Territorio. La scrivente ha provveduto ad ottenere autorizzazione dall'Agenzia del Territorio utile per la presentazione di un nuovo Docfa (All. 2), come da autorizzazione del Giudice 15.07.2016 (All.10).

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale dei luoghi .

1.5 – Confini

L'unità immobiliare confina :

a nord con appartamento interno n. 1

ad est vano scala e appartamento interno n. 3

ad ovest muri perimetrali su distacco

a sud muri perimetrali su distacco

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

semicentrale (Sampierdarena)

Nelle vicinanze: zona pedonale di Via C. Rolando, centro di Sampierdarena e zona Fiumara.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, commerciali.

Collegamenti pubblici:

Linee Amt, Stazione ferroviaria Genova di Sampierdarena a pochi minuti ; casello autostradale di Genova ovest a pochi minuti .

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo risultava occupata dalla proprietaria e da alcuni familiari.

Risultano residenti all'indirizzo, oltre alla sig.ra

1.

2.

(nello stato di famiglia dell'esecutata)

3

nello stato di famiglia dell'esecutata)

4.

5.

Si allegano tutti i certificati storici di residenza, lo stato di famiglia della sig.ra _____ il certificato di stato libero della sig.ra _____ e lo stato di famiglia di _____

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : //

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: dal certificato reperito in data 31 maggio 2016 presso il Comune di Genova, la sig.ra _____ risulta di stato libero in quanto nubile. Nell'atto di acquisto dell'appartamento in oggetto (All. 5) la sig.ra _____ risultava coniugata in regime di separazione dei beni.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni: nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni

Dalla relazione notarile prodotta da parte procedente si evince che nel ventennio preso in esame (dal 01.09.1995 al 21.09.2015) relativamente all'immobile oggetto della presente relazione, risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni o privilegi e precisamente:

Iscrizione N. part. 447 gen.2104 del 16.01.07 per ipoteca volontaria atto notaio Antonio Chiavassa di Genova del 29.12.06 Rep. 41613 racc. 2210 a garanzia di € 220.000,00 di cui € 110.000,00 di capitale, esigibile in 25 anni, a favore di Banca Popolare Italiana Società Cooperativa (domicilio eletto: Lodi, via Polenghi Lomardo 13, presso la propria sede)

5.

4.2.2. Pignoramenti

Trascrizione N. part. 17607 gen. 23560 del 16.09.15 verbale di pignoramento immobiliare degli Ufficiali Giudiziari di Genova dell' 08.09.15

Rep. 8759/2015 a favore del Banco Popolare Società Cooperativa
(domicilio eletto : Genova Via Fieschi 19/6 , presso lo studio dell'avv.
Chiara Basili) contro . Grava su C.F. Sez. SAM F.44 Mapp.
79 sub 5 .

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessun onere

Da ricerche eseguite presso il Comune di Genova e dalla presa visione dei luoghi, **non** emergono irregolarità urbanistiche.

4.3.2. di conformità catastale: stante l'irreperibilità della planimetria catastale presso i competenti uffici è stato presentato un nuovo Docfa, il cui importo di spesa è pari ad € 500,00 oltre oneri di legge, come autorizzato dal Giudice (All. 10).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

5.1. Spese condominiali:

il preventivo di spese per la gestione ordinaria 2016 ammonta ad € 749,04.

Alla data del 6 luglio '16 risultava impagata la prima rata del 2016 pari ad € 174,86.

L'amministratore riferiva che non vi sono opere di manutenzione straordinaria deliberate e/o deliberande.

Secondo il P.T.C.P. : Ambito 53D area TU

Piano di bacino : Torrente Polcevera- area fascia C (storicamente inondata)

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto è sottoposto a **vincolo idraulico** (All. 3-Stralci cartografici)

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	cemento armato
Solai:	laterocemento - condizioni:buone
Copertura:	tipologia: piana- condizioni:medie
Componenti edilizie e costruttive:	
Pavimentazione esterna antistante	asfalto condizioni: medie
Portone	alluminio anodizzato: a due ante condizioni: medie
Pareti esterne:	intonaco alla genovese- condizioni: buone
Infissi esterni	finestre di alluminio anodizzato e alluminio bianco (solo camera da letto) con doppi vetri condizioni:medie Persiane di alluminio condizioni: buone (eccetto persiana bagno di legno del bagno – mediocre)
Infissi interni:	porte interne : n. 1 tamburato (discreta) - le restanti di legno epoca di costruzione condizioni: mediocri porta caposcala legno semplice a due ante condizioni:mediocri
Bagno:	pavimento:monocottura pareti : ceramica dotazione bagno: piccola vasca, w.c., bidet, lavabo condizioni: mediocri
Pavimenti:	graniglia condizioni:medie

Pareti e soffitti:	soffitti intonacati e tinteggiati condizioni:mediocri
Impianti:	
Elettrico:	in parte sottotraccia epoca di costruzione ed in parte esterno
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Termico:	impianto autonomo con calderina datata in cucina
Citofonico:	presente
Ascensore:	presente
Gas:	metano

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 a 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 della posizione, dell'esposizione, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione, quindi delle condizioni dell'appartamento al momento del sopralluogo, oltre che della distribuzione interna. L'analisi dei valori di mercato in zona, tenuto conto dell'attuale crisi di mercato, 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 nell'attuale condizione.

11.2. Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della

zona;

- esame banca dati valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per immobili appartenenti alla categoria abitazioni di tipo economico, in normale stato conservativo propone valori da un minimo €/mq 880,00 ad un massimo di € 1.250,00 e per abitazioni civili propone valori da € 1.220,00 a 1.700,00.

- esame banca dati valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P. che per immobili da ristrutturare in zona limitrofa indica valori da €/mq. 800,00 ad € 1.000,00;

- banca dati Borsino Immobiliari che per immobili di tipo economico in zona di minor pregio indica un valore da €/mq 817,00 ad €/mq. 992,00.

Per abitazioni civili da €/mq. 1.051,00 ad € 1.284,00

- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti internet.

11.3. Stima del valore a base d' asta

Lotto unico: piena proprietà appartamento della superficie commerciale di mq. 60 ca..

• mq. 60 x €/mq. 980,00= € 58.800,00

Valore a base d' asta = € 58.800,00

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell' immobile oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che lo stesso **non sia divisibile**.

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

13.1 – Operazioni peritali

- nomina ricevuta dall'Ill.mo Giudice dott. ssa P. Zampieri del 20.05.16
- giuramento 26.05.16
- invio raccomandata 30.05.16
- sopralluogo 14.06.16
- istanza per redazione Docfa 06.07.16

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per reperimento planimetria catastale e visura storica per immobile;
- richiesta documentazione per presentazione Docfa
- richiesta di visura progetto, inquadramento urbanistico all'Ufficio Tecnico del Comune di Genova;
- ricerca pratiche edilizie e certificato di abitabilità ;
- accesso presso Ufficio Anagrafe del comune di Genova per richiesta certificati storici di residenza, stato di famiglia ed estratto atto di matrimonio
- accesso ufficio anagrafe per ritiro certificati storici di residenza

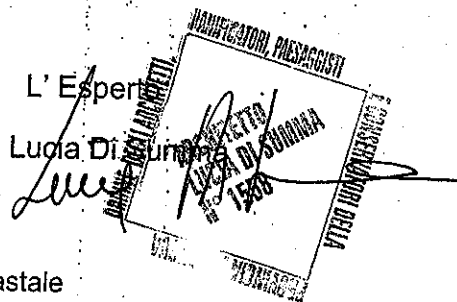
13.3 - Redazione tramite delegato di APE

Si allega l'Attestato di prestazione energetica dell'u.i. oggetto di perizia.

Allegati:

- 1 Visura storica per immobile
- 2 Docfa di nuova presentazione con planimetria catastale
- 3 Stralci cartografici: Toponomastica, PUC,PTCP

L'Esper
arch. Lucia Di Luna



- 4 Certificati storici di residenza, stato di famiglia e di stato libero
- 5 Atto di provenienza
- 6 Attestato Certificazione Energetica (APE)
- 7 Documentazione fotografica
- 8 Decreto di Abitabilità
- 9 Planimetria appartamento in scala 1.100
- 10 Autorizzazione presentazione Docfa

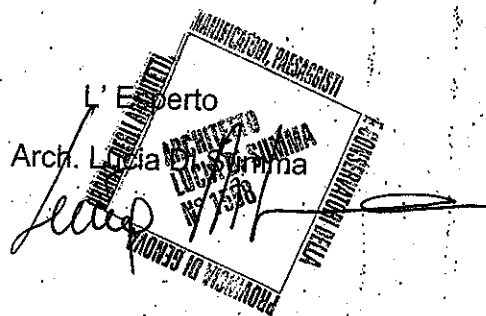
Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da **Banco Popolare Società Cooperativa** contro
attesta di avere inviato con posta ordinaria copia della presente relazione all'esecutata, di averne inviato copia via e-mail all'avv. Basili per il precedente e di aver depositato copia di cortesia per l'Ill.mo G.E presso la cancelleria della VII sez. del Tribunale di Genova.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 22 agosto 2016

L'Esperto
Arch. Lucia Di Summa
22/08/2016



Stampa professionale: ARCHITETTO LUCIA DI SUMMA, GENOVA, 22/08/2016. Il timbro è un rettangolo con i dati del professionista e la data, sovrapposto a una firma manoscritta.