

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

G.E.: dott. Davini

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Ing. Bergamini Stefano

[REDACTED]

[REDACTED]



LOTTO UNICO: Piena proprietà di appartamento sito nel Comune di Genova, in Via Federico Alizeri civ. 2B int. 12 , posto al piano terzo.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, con accesso dal portone del civico 2B di via Federico Alizeri, distinto con l'interno 12 posto al piano terzo e composta da:

- Ingresso, corridoio, cucina, 3 camere, un bagno, un poggiolo.

-

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq 85,0 circa + 1 poggioli di 2mq , altezza interna m. 3,00, superficie netta 74,5 mq circa così attualmente suddivisi: Ingresso corridoio 11,6 mq. , salotto (ex cucina) 10,20 mq., bagno 4,8 mq; cucina 15,7 mq., camera matrimoniale 15,70 mq; altra camera 13,6 mq; poggiolo 2,0 mq ,

1.2 – Identificativi catastali

L'appartamento, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in Via Federico Alizeri civ. 2B int. 12 piano terzo in capo

Sez. GEC foglio 14, mappale 1382 sub. 13 – Via Federico Alizeri civ. 2B - piano 3 - int. 12 categoria A/3 - classe 3 - vani 5 - R.C. € 710,13;

1.3 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita e depositata in atti il 02/02/1959 si sono riscontrate alcune piccole difformità:

- spostamento di due porte

- imprecisioni grafiche di rappresentazione (pilastri, casse impianti, nicchie).



1.4 – Confini

L'appartamento così confina:

I confini qui riportati sono dedotti dalla planimetria catastale e dall'osservazione sul posto:

L'appartamento int. 12 posto al piano terzo confina con

nord: distacco su via F. Alizeri;

est: distacco;

sud: vano scala ed appartamento int. 10;

ovest /sud ovest: appartamento int. 11; distacco verso monte

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'atrio del palazzo è in stato di degrado a causa di problemi di infiltrazione/umidità;

L'appartamento si trova al terzo piano senza ascensore, l'accesso al portone avviene mediante ulteriore scalinata. La zona periferica è ben servita.

L'appartamento internamente è in buone condizioni, con rifiniture discrete, ambienti ben distribuiti, con un poggiolo.

Caratteristiche zona:

Periferica prevalentemente residenziale .

La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: periferiche con prevalente uso residenziale e terziario.

Collegamenti pubblici:

la zona è servita dal servizio pubblico AMT.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile di proprietà

[REDACTED]

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:

[REDACTED]



- OMISSIS -

nessuno

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

[REDAZIONE]

4.2.2. Pignoramenti

[REDAZIONE]

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:

L'appartamento presenta alcune piccole difformità consistenti in opere interne, tali opere sono sanabili sia sotto il profilo edilizio sia catastale.

Sarà necessaria la redazione della pratica da parte di tecnico abilitato.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Le rate condominiali ordinarie e straordinarie insolute ammontano a:

- 1) rate ordinarie pari a € 2.613,95;
- 2) lavori straordinari lucernaio e tubazione pari a € 3.050,77;
- 3) spese legali causa condominiale pari a € 588,90.

- OMISSIS -

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Non risultano depositati progetti edilizi presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova per l'appartamento in oggetto, pertanto andrebbero regolarizzate le opere interne eseguite (vedi all. 3B in merito alle difformità riscontrate).

8. INDAGINE URBANISTICA

L'edificio è stato realizzato negli anni 50 ed ha il certificato di agibilità n 2371 del 8/7/1959 (vedi all. 7) pertanto risulta regolare urbanisticamente.

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 legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.



10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali e dell'edificio:	
Strutture verticali:	cemento armato - condizioni: buone
Travi:	cemento armato - condizioni: buone
Solai:	tipologia: latero cemento - condizioni: buone
Copertura:	tipologia: piana
Scale: Atrio:	Atrio e scale in scarse condizioni per problemi di umidità
Ascensore	assente --
Pareti esterne edificio:	tamponamento con camera d'aria senza isolamento; intonaco in arenino alla genovese - condizioni: sufficiente
portone:	In alluminio, condizioni buone.
Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:	
Porta caposcala	in legno esternamente e pannello di rinforzo interno condizioni sufficiente
Infissi interni:	porte interne di legno scorrevoli, buona fattura e ben conservate. finestre in alluminio, verniciate bianche, con doppio vetro, condizioni scarse. Avvolgibili in pvc, condizioni sufficienti
Cucina:	vivibile, pavimento piastrellato così come le pareti fino ad 1,8m circa nell'angolo cottura, condizioni buone
soggiorno:	l'appartamento è stato arredato senza soggiorno ma con tre camere da letto, due più grandi ed una più piccola.
Bagno:	completo di tutti i sanitari (vaso, bidet, lavabo, doccia) piastrellato, stato di conservazione buono
Ingresso:	L'ingresso ed il corridoio sono pavimentati in gress in continuità con gli altri locali (cambia solo la disposizione della piastrellatura), stato di conservazione buono
Pareti:	intonacate, stuccate e pitturate in buono stato di manutenzione.
Balconi:	balcone con accesso dalla cucina, pavimentati con piastrelle 7,5x12 cm rosse, in stato sufficiente.
Impianti:	
Citofonico:	presente
Gas:	presente, allacciato alla rete il contatore è esterno sul poggolo.
Elettrico, telefonico, TV:	impianti sotto traccia, punti luce e prese distribuiti. Impianto dotato di quadro con differenziale ma senza separazione linee.
Fognatura:	il condominio è allacciato alla rete comunale
Idrico:	impianto di acqua potabile con distribuzione condominiale
Termico:	impianto termico autonomo, calderina sul poggolo, con piastre radianti in alluminio in buono stato e termostato ambiente;



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 dei prezzi di mercato noti relativi alla località per immobili di caratteristiche e consistenza simili a quello in oggetto.

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 la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero in condizioni normali.

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*;

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

Lotto unico:

Costituito da appartamento della superficie lorda pari a mq 85 circa con poggiolo di 2 mq.

I valori OMI riferiti al primo trimestre del 2015, sono sotto riportati, e per le abitazioni di tipo economico oscillano tra 1200 e 1650 €/mq.

L'appartamento appare in discrete condizioni pertanto si può attribuire un valore intermedio tra il minimo ed il massimo registrato dall'Osservatorio ovvero 1.300 €/mq.



Fascia/zona: Semicentrale/ANGELI-VENEZIA TUB (PZZA DINEGRO-VBOLOGNA-VBUOZZI-VVENEZIA)

Codice di zona: C15

Microzona catastale n.: 42

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2200	L	4,8	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1650	L	4,4	6,2	L
Autorimesse	NORMALE	1350	1950	L	5,9	8,3	L
Box	NORMALE	2000	2850	L	8,7	12,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	1950	2800	L	8,7	12,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1650	2300	L	7,5	10,9	L

- considerando per la destinazione d'uso abitativa in condizioni normali un valore di 1.300 €/mq
mq 85 x €/mq. 1.300 = € 110 500

- considerando la superficie dei poggioli rapportata ad 1/10 del valore dell'appartamento
mq 2/10 x €/mq. 1.300 = € 260

Pertanto sommando 110.500 + 260 si ottiene un più probabile valore di mercato arrotondato pari a 110.760. €

Considerando un ribasso del 10% circa per rendere maggiormente appetibile la partecipazione alla vendita si può quindi attribuire il seguente valore a base d'asta:

Valore a base d' asta: € 105.200 (vendita piena proprietà)

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche del bene pignorato, lo scrivente ritiene che l'immobile non sia divisibile.



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

13.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data [REDACTED], quale esperto nella procedura in oggetto;

- giuramento in sede dell' udienza in data [REDACTED]

- fissazione del sopralluogo mediante invio di raccomandata [REDACTED]

- sopralluogo [REDACTED]

- fissazione del sopralluogo mediante invio di [REDACTED]

- sopralluogo con accesso [REDACTED]

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per l' acquisizione della planimetria catastale e delle visure storiche;

- verifiche presso l'Ufficio Tecnico Erariale per aggiornamento visure ipotecarie.

Genova, 08/09/2015

L' Esperto

(Ing. Stefano BERGAMINI)

Allegati:

- Allegato 1 : visura storica Catastale appartamento;
- Allegato 2 : planimetria Catastale appartamento;
- Allegato 3A : rilievo stato dei luoghi;
- Allegato 3B : difformità;
- Allegato 4 : documentazione fotografica;
- Allegato 5 : Estratto stradale e PUC
- Allegato 6 : Aggiornamento dell'Ispezione Ipotecaria;
- Allegato 7 : certificato agibilità
- Allegato 8 : Attestato Prestazione Energetica

