

Procedura n° 124/16 R.G. **Esecuzioni**

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore Dott. Mirko Parentini

Procedura promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Avv. Massimo Bevere

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DEL PERITO

Il sottoscritto Geom. Piero Mattei, con studio in Genova, Via Talamone 12/22, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n° 3089, nominato perito esperto nella procedura in epigrafe, il giorno 24 maggio 2016 e prestava giuramento presso la Cancelleria, e gli affidava l'incarico di perito.

Premesso:

- di aver effettuato presentata richiesta di visura di progetti e condoni presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Chiavari in data 17 giugno 2016 e di aver avuto comunicazione in medesima data da parte dell'ufficio competente della non esistenza di progetti e condoni che riguardano l'immobile in oggetto;
- di aver effettuato visura aggiornata dei dati catastali e della planimetria in data 20 maggio 2016;
- di aver effettuato ispezione ipotecaria aggiornata in data 20 maggio



Procedura n° 124/16 R.G. Esecuzioni

2016;

- di aver inviato prima comunicazione di avvio dell'attività peritale all'esecutato a mezzo raccomandata A.R. in data 25 maggio 2016;
- di aver tentato infruttuosamente primo accesso all'immobile come comunicato all'esecutata in data 10 giugno 2016 causa non corrispondenza dell'indirizzo dell'immobile;
- di aver ricevuto detta raccomandata con la dicitura "sconosciuta";
- di aver trasmesso nuova raccomandata A.R. in data 6 giugno 2016 all'indirizzo indicato nella documentazione depositata dal legale procedente;
- di aver effettuato sopralluogo come da seconda comunicazione in data 10 giugno 2016 alla presenza del figlio dell'esecutata.

così risponde per capitoli:

A) Completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C.

Esaminata la documentazione in atti lo scrivente può confermare che la stessa è completa ed esaustiva anche se l'indirizzo indicato nella relazione notarile è errato, infatti riporta quello indicato nella visura catastale ma che lo stesso è stato variato circa 30 anni addietro.

B) Oggetto di stima

Oggetto della presente relazione di stima è:

- un appartamento sito Chiavari, provincia di Genova, Largo Gaetano Moretti civico 4 interno 5.

B/1) Composizione ed identificazione dell'appartamento

L'unità immobiliare è composta da ingresso/soggiorno/angolo cottura, due camere da letto ed un bagno. Annesso all'immobile vi è cantina posta nel piano interrato dell'edificio.



Procedura n° 124/16 R.G. Esecuzioni

• Confini

L'immobile confina a nord con pareti divisorie con vano scala condominiale ed appartamenti interni 4 e 6 del medesimo civico, ad est con pareti divisorie con interno 4, a sud con pareti perimetrali, ad ovest con pareti divisorie con interno 6, sopra con interno 8, sotto con interno 2.

• Dati catastali

L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio Servizi Catastali come segue:

- foglio 9, mappale 169, subalterno 7, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 702,38 (v. allegato A);

- ditta:

- [REDACTED] [REDACTED] nata a Arona il [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

• Provenienze

L'immobile risulta essere di proprietà della Signora [REDACTED] a seguito di testamento olografo del 20 ottobre 1989 come indicato nella relazione notarile già depositata in atti e come indicato nella visura catastale storica.

B/2) Descrizione del contesto, del fabbricato e dei beni oggetti di stima

L'immobile è situato in quartiere residenziale di Chiavari in zona semicentrale e poco distante dal mare. Fa parte di un fabbricato elevantesi in più piani e dotato di due portoni indipendenti tra loro, dal primo all'ultimo piano destinato ad abitazioni, il piano terreno e i seminterrati sono destinati ad attività commerciali e cantine.

Lo stato di conservazione dei prospetti, della scale e dell'androne dell'edificio sono nella media (v. allegato B).



Procedura n° 124/16 R.G. Esecuzioni

L'edificio è stato edificato nei primi anni del '900 e non esiste alcun progetto

ed autorizzazione agli atti del Comune di Chiavari, inoltre essendo l'immobile di vecchia edificazione, il medesimo è privo del Permesso di Agibilità.

Il fabbricato è costituito da un unico grande corpo di fabbrica con pianta regolare, struttura portante mista con pareti perimetrali in muratura piena e solai in cemento armato.

Il vano scale è posto al centro della porzione del fabbricato contraddistinta con il civico 4 e presenta, come l'androne, pavimentazione in marmo, alzate e pedate in marmo, ballatoi con pavimento in piastrelle di cemento, pareti con finitura in lambrino e tinta, ascensore posto al centro della scala con struttura in acciaio e vetri di installazione successiva all'edificazione dello stabile.

L'appartamento oggetto della presente relazione, è in cattive condizioni di manutenzione e presenta alcune problematiche di formazione di muffe lungo le pareti perimetrali esposte verso sud e che interessano l'intera superficie delle stesse e come visibile nelle fotografie allegate alla presente.

Le finestre sono del tipo con telaio in alluminio bianche a taglio freddo dotati di vetri doppi non basso emissivi, persiane in alluminio verniciate a fuoco, il riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia murale di tipo C posta sul poggiatesta e direttamente fissata al prospetto dell'edificio all'interno di mobiletto dedicato (v. allegato B).

Le pavimentazioni interne sono del tipo in graniglia alla genovese ad eccezione del bagno che presenta rivestimento e pavimento in piastrelle di ceramica, le pareti divisorie interne sono in muratura, le pareti perimetrali esterne sono del tipo portante in muratura pieni (in pietra o in mattoni pieni), l'angolo cottura affaccia direttamente sul soggiorno/ingresso, il bagno presenta tutti gli accessori.



Procedura n° 124/16 R.G. Esecuzioni

La porta d'ingresso è del tipo di legno non blindato mentre le porte interne sono in legno.

B/3) Stato di possesso

L'unità immobiliare in forza del citato testamento olografo risulta di proprietà della Sig.ra [REDACTED] ed attualmente risulta occupato a titolo gratuito dal figlio dell'esecutata che oggi risulta essere ricoverata in una casa di cura per problematiche di salute.

B/4) Formalità, vincoli ed oneri

Dall'ispezione ordinaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova (v. allegato C), risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 07/12/1992 - Registro Particolare 6209 Registro Generale 7865 Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 52/757 del 26/11/1992 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- ISCRIZIONE del 28/09/1993 - Registro Particolare 693 Registro Generale 5164 Pubblico ufficiale SANTORO RITA Repertorio 16274 del 27/09/1993 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 128 del 01/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE) 3. ISCRIZIONE del 29/11/1994 - Registro Particolare 921 Registro Generale 7029 Pubblico ufficiale PRETURA Repertorio 0 del 14/07/1994 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 167 del 07/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE) 4. ISCRIZIONE del 25/09/2006 - Registro



Procedura n° 124/16 R.G. Esecuzioni

Particolare 1859 Registro Generale 11001 Pubblico ufficiale SANTORO

GUIDO Repertorio 34080/7610 del 11/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

◦ Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 918 del 02/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

27/11/2007. Cancellazione totale eseguita in data 07/07/2008 (Art. 13,

comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

• ISCRIZIONE del 10/12/2007 - Registro Particolare 2576 Registro

Generale 13005 Pubblico ufficiale SANTORO GUIDO Repertorio

35268/8570 del 27/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

• ISCRIZIONE del 10/08/2009 - Registro Particolare 1010 Registro

Generale 7225 Pubblico ufficiale SANTORO GUIDO Repertorio

36597/9608 del 24/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

• TRASCRIZIONE del 16/03/2016 - Registro Particolare 1661

Registro Generale 2250 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP

TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 1257/2016 del 09/02/2016 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

B/5) Regolarità edilizia ed urbanistica

L'attuale distribuzione interna dell'immobile risulta essere conforme alla planimetria presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali della Provincia di Genova ad eccezione del fatto che originariamente la cucina era all'interno della confinante camera e che oggi invece tale vano è stato trasformato in camera da letto (allegati A).



Procedura n° 124/16 R.G. Esecuzioni

Durante il sopralluogo non è stato possibile effettuare accesso alla cantina poiché non sono disponibili le chiavi della stessa.

La difformità può essere sanata presentando pratica catastale di aggiornamento e pratica comunale per comunicazione dello spostamento della cucina, il costo di tali pratiche ha un costo di € 1.000,00 ad esclusione di imposte, versamenti e bolli.

B/6) Situazione debitoria nei confronti del condominio

Sentita l'amministrazione del condominio risulta che alla data di stesura della presente è presente per l'anno 2015 un debito pari ad € 2.585,88 e per l'anno 2016 è scaduta la prima rata pari ad € 166,90 ed è in scadenza alla fine del mese di giugno 2016 la rata di € 166,90.

C) Stima sommaria

Appartamento:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, dello stato di manutenzione, si ritiene di mettere a calcolo il seguente valore basato sulle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2015, semestre 2 (v. allegato D):

- Provincia: GENOVA
- Comune: CHIAVARI
- Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO DI CONTORNO AL CENTRO STORICO
- Codice di zona: B2
- Microzona catastale n.: 8
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale



Procedura n° 124/16 R.G. Esecuzioni

Lo scrivente ritiene di applicare il valore minimo indicato dall'OMI con un abbattimento ulteriore del 10% vista la necessità di interventi per l'eliminazione delle muffe.

72,00 m² X € 1.800,00 = € 129.600,00

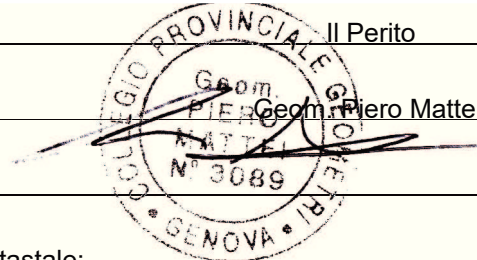
Per quanto sopra lo scrivente ritiene di poter indicare che il più probabile valore di mercato può essere fissato in € 129.600,00 (euro centoventinovemilaseicento/00).

* * *

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per quant'altro necessario e/o richiesto.

Genova, 17 giugno 2016

Il Perito
Geom. Piero Mattei



Allegati:

- allegato A – Planimetria e visura catastale;
- allegato B – Documentazione fotografica;
- allegato C – Ispezione ipotecaria;
- allegato D – Estratto cartografico O.M.I.;
- allegato E – Attestato di Prestazione Energetica.

