

STUDIO TECNICO FELLINI

16166 GENOVA – via Divisione Acqui 33/17

Tel./Fax 010 3622988 - Cell. 335 5368110 - e-mail fellinimauro@libero.it

Geom. Mauro Fellini

Consulente Tecnico Tribunale di Genova

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Settima Sezione - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. R. Bonino

N°RE. 707/15

RELAZIONE DI STIMA

Procedura promossa da:

ITALFONDIARIO spa

legale avv. E. Lavatelli

avverso

Ill.mo G.E. Dott. R. Bonino,

il sottoscritto geom. Mauro FELLINI, con studio in via Divisione Acqui 33/17 - Genova, regolarmente iscritto al "Collegio dei Geometri" della Provincia di Genova al n. 1419 ed all'Albo dei "Consulenti Tecnici" del Tribunale di Genova, e.mail fellinimauro@libero.it - mauro.fellini@geopec.it, a seguito di nomina di Perito Estimatore d'Ufficio nel procedimento in epigrafe con incarico di redigere relazione peritale di stima in base ai quesiti posti, formula la presente perizia relativa all'immobile consistente in

APPARTAMENTO

sito in GENOVA – Via C. e M. Brighenti civ. 5

stimando il valore venale in libero mercato del bene in € 46.000,00 e per la quota eseguita, il valore venale d'asta nello stato di fatto in cui attualmente si trova in € 41.000,00 (quarantunmila,zerozero)

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE – ART 567 C.P.C.

• 1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

(Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.)

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti consistente in certificazione ventennale con note di iscrizione e trascrizione, ritiene esaustiva la certificazione procedendo comunque a reperire presso l'Agenzia del Territorio la visura e pianta catastale del bene esecutato.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

• 1 Identificazione e descrizione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;

• 2 Suddivisione in lotti autonomi;

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, così come descritto nell'atto di pignoramento è:

LOTTO UNICO: Unità immobiliare di civile abitazione contraddistinta attualmente civ. 5 di via C. e M. Brighenti in Genova Cornigliano, in aderenza al fabbricato civ. 1 di vico Asilo.

.....*.*.*.*.*.*.*.....

A) APPARTAMENTO CIV. 5

A1) Proprietà

Alla data della notifica dell'atto di pignoramento del precedente ITALFONDIARIO spa del 24.08.2015, l'appartamento risulta di proprietà per 50/100 del
proprietà per 50/100 della :

in regime assimilabile a quello italiano della comunione dei beni..

A2) Consistenza della proprietà

- APPARTAMENTO

L'appartamento di tipo popolare contraddistinto civ. 5 con accesso diretto da via Brighenti è costituito da corpo unico di fabbricato ad un piano a livello strada in aderenza al fabbricato civ. 1 di vico Asilo che è elevato a più piani fuori terra.

Tale unità immobiliare è composta da vano ingresso-cucinino da cui si accede a destra ad una camera e a sinistra al bagno e altra camera tramite piccolissimo disimpegno.

Non vi sono poggioli o altri spazi esterni di pertinenza.

L'appartamento è posto su fronte via Brighenti con finestrate su stessa strada e sul retro addossato al fabbricato civ. 1 di vico Asilo. Il bagno ha piccola finestrate su cortile interno.

A3) Calcolo della superficie commerciale

La superficie coperta lorda dell'unità immobiliare civ. 5 è di mq. 46,00.

La superficie totale tiene conto delle pareti interne e murature perimetrali di facciata nel totale spessore e di quelle divisorie tra unità immobiliari differenti e parti comuni fino alla mezzeria di confine.

A4) Esposizione e Confini

L'appartamento in questione posto a livello del piano terreno gode di libera vista su via Brighenti e confina:

Lato Nord : su vico Asilo

Lato Sud : su via Brighenti

Lato Est : su via Brighenti

Lato Ovest : con civ. 1 di vico asilo

Soprastante con terrazzo appartamento int. 3 di vico Asilo 1

Sottostante con terrapieno

A5) Dati catastali

L'unità immobiliare in oggetto risulta iscritta e censita all'Agenzia del Territorio di Genova (ex N.C.E.U.) come da visura del 9.12.2015 e pianta che si allegano con i seguenti dati:

Comune di Genova - Sez. Urb. COR - Foglio 79 – Particella 493 – Subalterno 1 - Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza vani 3,5 – Ren-

dita catastale € 180,76, in testa a la quota di
proprietà 50/100 e a la quota di proprietà
50/100.

A6) Situazione catastale

Il bene pignorato, oggetto della presente relazione di stima, accertato al momento del sopralluogo del 21.12.2015, corrisponde esattamente alla pianta catastale del 12.01.2004 rilasciata dall'Agenzia del Territorio il 09.12.2015.

A7) Provenienza

Con riferimento a certificazione ipocatastale e visura alla conservatoria dei registri immobiliari del rogito di compravendita, il bene sopradescritto risultava intestato precedentemente e cronologicamente a diversi proprietari il cui penultimo sig.

28.03.2007 agli attuali ultimi proprietari sigg.
secondo rispettive quote.

In tale atto il venditore afferma di non aver effettuato modifiche e/o varianti nell'appartamento in oggetto.

B) EDIFICIO DI APPARTENENZA

L'abitazione è costituita da fabbricato in muratura mista di pietrame elevato ad un piano fuori terra a livello strada con lastrico solare di copertura, addossato al fabbricato in muratura elevato a più piani fuori terra civ. 1 di vico Asilo.

La copertura costituisce anche terrazzo al piano dell'int. 3 del civ. 1 di vico Asilo.

C) ZONA DI UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

Detta abitazione civ. 5 è a lato strada via Brighenti ubicata nella zona di Cornigliano, a lato mare di via Cornigliano, vicino e a monte della nuova strada a mare Guido Rossa, a lato dello stabilimento Ilva.

L'area in cui è insediato il fabbricato è dotata di ogni attività commerciale, e poco distante da linee pubbliche di trasporto.

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

• 3 Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

A1) POSSESSO

Alla data in cui è stato notificato l'atto di pignoramento il bene esecutato era nel pieno possesso dei sigg.

A2) OCCUPAZIONE

Da accertamenti in data 09.12.2015 presso l'ufficio polivalente dei servizi civili demografici del Comune di Genova, secondo il certificato di stato di famiglia e di residenza, è emerso quanto segue:

CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA

-
risulta il 5.7.2011 cancellato per residenza in stato estero – Portoviejo (EC)

-
risultano residenti in

Alla data del sopralluogo del 21.12.2015 l'appartamento di via Brighenti civ. 5 non risultava locato a terzi anche se risultava ammobiliato con mobili smontati.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

• 4 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Relativamente ad oneri di natura condominiale, l'amministrazione del condominio attesta come da dichiarazione allegata che esistono debiti di natura amministrativa da parte dei sigg.

precisamente un debito per consuntivi esercizi fino al 2015 di € 1.941,67 oltre a spese preventivate per l'esercizio 2016 di € 360,00.

Tali costi sono afferenti a erogazione di acqua sanitaria proveniente dal civ. 1 di vico Asilo cui il fabbricato de quo è addossato. Non vi sono altre spese di amministrazione.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

• 5 Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

CERTIFICATO NOTARILE IPOTECARIO VENTENNALE

Il creditore procedente deposita i certificati ipocatastali ventennali e attraverso pubblici registri riporta visure catastali e visure dei Registri Immobiliari:

TRASCRIZIONI

- 11.09.2015 – Reg. part. 17472

Atto giudiziario esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di Italfondiaro spa contro

quota di 50/100 e contro

di
50/100 dell'abitazione di tipo popolare sita in Genova via C. e M. Brighenti civ. 5 - censita al Catasto Comune di Genova – Sez. Urb.

COR - Foglio 79 – Particella 493 – Subalterno 1 - Categoria A/4 –

Consistenza vani 3,5.

ISCRIZIONI

- 27.04.2007 – Reg. part. 4450

Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario a favore di Banca Intesa San Paolo spa contro

la quota di 50/100 e contro

la quota di 50/100 dell'abitazione di tipo popolare sita in Genova via C. e M. Brighenti civ. 5 - censita al Catasto

Comune di Genova – Sez. Urb. COR - Foglio 79 – Particella 493 –

Subalterno 1 - Categoria A/4 –Consistenza vani 3,5.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

• 6 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

A) Regolarità edilizia

Lo scrivente provvedeva ad effettuare presso il Comune di Genova – ufficio progetti - ricerca telematica di pratica inerente le modifiche apportate all'interno della u.i. di proprietà della sig.ra non rilevando documentazione probante, tenuto conto che nel rogito del 2007 il venditore attesta che nell'immobile non sono stati effettuati lavori di modifica dello stato dell'appartamento.

Il fabbricato con unico appartamento è stato costruito in muratura di pietrame e pertanto realizzato ante '900.

B) Indagine urbanistica

N.N.

C) Vincoli

Non esiste vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1497/39

D) certificato di agibilità

Previo accertamento presso la banca dati dell'archivio del Comune di Genova, non è stato reperito per il fabbricato in oggetto decreto di abitabilità. Il fabbricato è stato costruito ante 27.07.1934, data di entrata in vigore del testo unico leggi sanitarie – R.D. n° 1265.

E) Oneri di regolarizzazione urbanistica - edilizia - catastale

1) - Edilizia Privata

RAFFRONTO TRA

- PIANTE PROGETTUALI
- STATO ATTUALE

Non esiste presso il Comune di Genova progetto relativo al fabbricato in oggetto in quanto risalente al '800.

2) – Catasto

RAFFRONTO TRA

- PIANTA CATASTALE
- STATO ATTUALE

Lo stato attuale dell'appartamento è conforme a quanto accatastato nel 2004.

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

FABBRICATO

A) Caratteristiche strutturali

Il fabbricato è stato costruito con strutture portanti in muratura di pietrame con tramezze divisorie interne in laterocemento e solaio di copertura a lastrico solare quale terrazzo dell'int. 3 del fabbricat civ. 1 di vico Asilo.

APPARTAMENTO

B) Caratteristiche architettoniche

Le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

I pavimenti sono rifiniti con piastrelle.

Nel bagno le pareti sono piastrelate così come la parete dell'angolo cottura.

La porta d'ingresso è in legno ad anta unica rivestita all'esterno in laminato color legno.

Le porte interne sono a battente in legno tamburato.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato bianco con vetrocamera senza persiane ma con grate in ferro all'esterno.

Il bagno è composto da lavabo, bidet vater e doccia.

In alcune parti gli intonaci risultavano

C) Impiantistica

L'impianto di riscaldamento è autonomo con calderina a vista e con tubazioni incassate e piastre radianti in alluminio bianco.

Esiste impianto idrico di adduzione e scarico e impianto gas, incassato nella muratura.

L'impianto elettrico è sottotraccia con contatore e magnetotermico a vista ma da sistemare per esistenza di collegamenti con fili elettrici scoperti.

D) Stato di Manutenzione e Conservazione

In generale lo stato di conservazione del fabbricato è scadente.

In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E' stato rilasciato da tecnico abilitato in data 22.01.2016 attestato di certificazione energetica n° 2764 con classificazione:

Prestazione energetica globale: lettera G.

Prestazione energetica dell'involucro: lettera G

Prestazione energetica climatizzazione: lettera D.

STIMA DELL'IMMOBILE

• *7 stima del bene pignorato onde determinare il valore da assumere a prezzo base per l'incanto. - Quote divisibili e/o indivisibili.*

CRITERIO DI STIMA

Definite le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto, la sua consistenza e stato di manutenzione, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti di vetustà del fabbricato dalla data di costruzione, del contesto zonale, dell'esposizione ed orientamento, della quota di piano, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, nonché delle zone comuni dell'immobile, effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, l'appartamento viene stimato in base al valore di libero mercato per via sintetica comparandolo con unità immobiliari abitative simili per condizioni intrinseche ed estrinseche in base al parametro metro quadrato di superficie lorda.

VALUTAZIONE VENALE IN LIBERO MERCATO

▪ APPARTAMENTO CIV. 5

Tenuto conto dell'andamento di mercato per simili unità immobiliari nella stessa zona e considerazioni di carattere generale, del livello di piano, orientamento espositivo e visuale, delle quotazioni dell'Osservatorio F.I.A.I.P., dell'OMI dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare, che riportano per abitazioni di tipo economico civile in medio stato conservativo valori a mq. tra € 880,00 ed € 1.250,00 per Omi, valori tra € 850,00 ed € 950,00 per F.I.A.I.P. e valori tra € 940,00 ed € 1.290,00 per Borsino Immobiliare, si assume come valore unitario attuale per l'unità immobiliare in esame libera € 1.000,00/mq.

La valutazione viene effettuata prendendo in considerazione l'importo unitario abitativo applicato ai mq. di superficie lorda abitabile che è pari a mq. 46,00 per cui avremo:

APPARTAMENTO

mq. 46,00 x €/mq. 1.000,00 = arrotondato € 46.000,00

per cui il **VALORE VENALE IN LIBERO MERCATO** è da considerarsi per l'unità immobiliare di (arrotond.) € 46.000,00

SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'appartamento in oggetto non è suddivisibile in lotti.

VALORE VENALE D'ASTA

Il valore venale d'asta viene determinato moltiplicando il valore venale in libero mercato per un coefficiente che tenga conto dello stato oggettivo dell'immobile, dello stato di conservazione e vetustà, di occupazione dell'appartamento, da debiti contratti dal proprietario, di quote divise e/o indivise e delle eventuali difficoltà di vendita all'asta.

APPARTAMENTO

La parte esecutata è riferita alla quota parte di 50/100 di proprietà della
e alla quota parte di 50/100 di proprietà del sig.
pertanto il valore venale dell'intero appartamento è
pari a € 46.000,00

L'appartamento non è abitato pertanto detto immobile non subisce decurtazione di valore intrinseco per occupazione di terzi.

Viene considerato comunque un abbattimento del valore venale del 10% sulla base di difficoltà oggettive di compravendita stante la situazione attuale di crisi che ha colpito anche il settore immobiliare.

Pertanto il valore viene determinato in:

€ 46.000,00 x 0,90 = € 41.400,00

In merito a quanto sopra, il prezzo base d'incanto per la quota di detto appartamento è dell'importo arrotondato di € 41.000,00

----- ooOoo -----

SOPRALLUOGO

A seguito dell'incarico ricevuto veniva inviata alla parte esecutata raccomandata rr1 e lettera semplice per posta ordinaria all'indirizzo di residenza di Genova per sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata, che poteva essere così effettuato il giorno 21.12.2015 ore 10,30 benché la lettera rr1 venisse resa al mittente per compiuta giacenza.

ATTESTAZIONE ADEMPIMENTO ART 173bis L. 80/2005

Lo scrivente attesta di aver inviato copia della presente relazione di stima al creditore procedente tramite il Legale che lo rappresenta a mezzo di comunicazione mail o posta ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

***_*_*_*_*_*_*_*_*_*_

Il sottoscritto rimette la presente perizia estimativa all'attenzione del G.E. dott. R. Bonino e restando a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni, porge deferenti ossequi.

Genova 12.02.2016

Il Consulente Estimatore d'Ufficio
geom. Mauro FELLINI

Allegati:

- Corrispondenza varia
- Pianta della U.I.
- Certificati Uff. Polivalenti – Stato civile
- Certificati catastali
- Certificazione energetica
- Documentazione fotografica