

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 754/2014

promossa da :

- ITALFONDIARIO S.p.a.

Avv. Volpe Gian Maria

Creditore Procedente

contro :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitori eseguiti

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE

SITO IN GENOVA :

APPARTAMENTO IN VIA RIVAROLO CIV. 73 - INT. 4 – P.2°

Premesse

Il sottoscritto Dott. Arch. Giorgio Pretelli, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° 990 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Genova, con studio in Genova, Via Ignazio Pallavicini, 10/5, veniva nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino il giorno 24 marzo 2015, presso il Tribunale di Genova, quale Esperto d'ufficio e contestualmente comunicava al sottoscritto i quesiti per la redazione della perizia.



Risposta ai Quesiti Peritali

a) Verifica della completezza della Documentazione di cui all'Art. 567 C.P.C..

E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c.

b) Stima sommaria dell'immobile

Acquisita la documentazione necessaria alla redazione della perizia, il sottoscritto inviava comunicazione a mezzo raccomandata A/R al creditore procedente, al debitore ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, fissandola per il giorno 14 aprile 2015, ore 15,00 presso i locali oggetto di pignoramento. (Vd. Allegato n. 1).

Avendo ricevuto conferma da parte del creditore ma non del debitore e del comproprietario, il sottoscritto si recava ugualmente, alla data stabilita, previa acquisizione al Catasto Urbano del Comune di Genova della planimetria catastale, sul luogo dell'incontro dove era presente la Sig.ra XXXX XXXXX XXXXXXX XXXX la quale mi permetteva l'accesso all'immobile.

Pertanto provvedevo ad effettuare, con l'aiuto di un collaboratore di studio, al rilievo planimetrico e fotografico dell'appartamento.

c) Divisione in lotti autonomi

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti.

1. Identificazione del bene comprensivo dei confini e dati catastali

Piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Genova, delegazione di Rivarolo:

- Appartamento distinto con l'interno 4 del civico 73 di Via Rivarolo, posto al piano secondo, terzo fuori terra, composto da :
- Ingresso/soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere, una con balcone sul fronte sud.

Genova 16155, Via Ignazio Pallavicini 10/5, Tel. 010 6591103, Fax 010 8935915, Cell. 3358174936

C.F. PRT GRG 50E17 D969P – P.IVA 03625890102 – mail: giorgiopretelli@gmail.com – pec: giorgio.pretelli@archiworldpec.it



Dati Tecnici

- Superficie lorda commerciale appartamento : **mq. 57,00**
- Superficie lorda abitabile appartamento : **mq. 51,00**
- Superficie lorda del balcone : **mq. 2,50**

Dati Catastali

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, alla Sez. RIV , foglio 24, particella 228, Sub. 8, ZC. 4^, Via Rivarolo n.73, piano 2°, int. 4, Categoria A/3, classe 3^, consistenza vani 3,5, Superficie catastale non indicata, Rendita di € 334,41.

(Allegata Visura storica ed Estratto di mappa – Allegati n.2 / 3).

Regolarità catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (vedi allegato n. 4) , di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo, e la planimetria catastale (vedi allegato n. 5), per l'unità immobiliare in oggetto non si sono riscontrate difformità.

Confini :

- a nord-est muri perimetrali su distacco verso altra proprietà;
- a sud-est muri perimetrali su distacco verso il civ. 71 di Via Rivarolo;
- a sud-ovest muri perimetrali sulla Via Rivarolo;
- a nord-ovest muri divisorii con appartamento interno 3 e vano scala.

Provenienze :

Dalla Certificazione Notarile, redatta dal Notaio in Bologna, Dott.ssa Chiara Branchini, iscritta al Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Bologna, del 2 febbraio 2015, allegato agli atti della procedura, e dall'Atto di Provenienza a rogito Notaio Dott. Angelo Noli, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari, del 20/11/2006, risulta:

- Il bene è pervenuto ai Signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXX XXXXX XXXXX XXXXX nata a XXX XXX (XXXXX)



il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, coniugi in comunione legale dei beni, per acquisto dalla società XXXXXXXX con sede in XXXXXX.

Nota di Trascrizione del 24 novembre 2006 al n. 56290 del registro generale e n. 33498 del Registro particolare.

(Allegato n. 6)

2. Descrizione del bene

Descrizione dell'Unità Immobiliare, sita nel Comune di Genova, alla Sez. RIV , foglio 24, particella 228, Sub. 8, ZC. 4^, Via Rivarolo n.73, piano 2°, int. 4, Categoria A/3, classe 3^, consistenza vani 3,5, Superficie catastale non indicata, Rendita di € 334,41.

L'immobile in oggetto è situato nella Circostrizione di Rivarolo in zona periferica comoda per accessi e necessità.

Zona dotata di discrete infrastrutture con posteggi e servizi, stazione ferroviaria a circa 1 km e casello autostradale di Ge-Bolzaneto a circa 4 km.

L'immobile, costruito ante guerra, si eleva su cinque piani fuori terra, oltre la copertura, ed è composto da quattro piani destinati ad abitazione, comprendenti otto appartamenti, ed un piano terra con locali ad uso commerciale e servizi.

La costruzione, con struttura in muratura di pietra e mattoni, solai con travi in legno e massetto cementizio, si presenta in mediocre stato di conservazione con facciate ad intonaco a civile tinteggiato. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla Via Rivarolo. Il portone, ad anta doppia, è in legno, l'atrio d'ingresso ha le pareti tinteggiate ed il soffitto tinteggiato, il pavimento in piastrelle di cemento.

I gradini del vano scala ed i pianerottoli sono in marmo, le pareti ed i soffitti tinteggiati. Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore.

L'appartamento, ubicato al piano secondo, ha un'altezza interna di circa mt. 2,90 ed è composto da un ingresso/soggiorno con angolo cottura, il bagno con accesso diretto dal soggiorno, due camere che affacciano sulla Via Rivarolo di cui una con balcone.



La superficie utile abitabile è pari a mq. 49.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con calderina murale stagna a tiraggio forzato a gas metano, con produzione di acqua calda sanitaria, posta nel locale ingresso/soggiorno, i radiatori sono in alluminio verniciato di colore bianco.

Per gli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento non è stata fornita la certificazione (L.46/90).

La calderina del riscaldamento è senza libretto d'impianto, la manutenzione era affidata alla ditta "Idrotermogas snc" di C.so Dogali 51r, Genova, tel. 010212517, la quale ditta, interpellata, ha confermato di non essere più responsabile della manutenzione.

I serramenti interni sono in alluminio verniciato bianco con vetrocamera, gli esterni con persiane in alluminio, le porte sono in legno tamburato, la porta d'ingresso blindata con rivestimento in legno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti i locali.

Le pareti sono tinteggiate in colore, rivestite in piastrelle di ceramica nel bagno e cucina, i soffitti sono tutti tinteggiati in colore bianco.

Il servizio ha dotazione completa con piatto doccia con box a vetri, lavabo, vaso e bidet, le rubinetterie sono con gruppo miscelatore.

L'alloggio si presenta in buone condizioni di conservazione nelle finiture ed impianti, eseguita ristrutturazione completa nel 2006, buona l'esposizione e la luminosità con affaccio sul fronte strada e su distacco aperto.

Mediocre la commerciabilità.

(Allegato n. 7 – foto dal n.1 al n. 20)

3. Stato di possesso del bene

L'immobile risulta essere di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 di proprietà, e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di proprietà ed è abitato, attualmente, dalla Sig.ra XXXX XXXXX, la quale risulta separata giudizialmente con provvedimento del Tribunale di Genova in data 30/04/2014.

(Allegato n. 8)



4. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto non è vincolato alla parte II D.Lgs. 22/01/04 n. 42 e ss.mm.ii. (ex L. 1089/39), sulla tutela del patrimonio storico architettonico, ed alla parte III D.Lgs 42 del 22/01/04 e ss.mm.ii. (ex legge 1497/1939) Vincolo paesaggistico. (Allegato n. 9)

Non risultano allo stato attuale formalità e vincoli di natura urbanistica, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Per quanto concerne i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, trattandosi di edificio e non di terreno è privo di attitudine edificatoria.

5. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Iscrizioni

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 20 novembre 2006, a garanzia di mutuo fondiario a favore di **SANPAOLO IMI S.p.a.**, sede di Torino, Piazza San Carlo 156, C.F. 06210280019, a rogito Notaio Angelo Noli, sede Genova, Rep. n. 56952/19384.

Nota di iscrizione del 24/11/2006 al N. 56291 del Reg. Gen. e N. 13171 del Reg. Part., per un importo totale di € 245.000,00, di cui € 122.500,00 di capitale, esigibile in anni 30, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 di proprietà, e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di proprietà, sull'immobile sito in Via Rivarolo civ. 73, interno 4, piano 2°, al Catasto fabbricati, Sez. RIV, foglio 24, particella 228, subalterno 8, Cat. A/3, cl. 3[^], cons. vani 3,5, Rc. di € 334,41.

(Allegato n. 10)



Pignoramenti

- Atto Giudiziario del 8 settembre 2014, Rep. n. 9276/2014, Nota di trascrizione del 01/10/2014 al N. 22346 del Reg. Gen. e N. 17487 del Reg. Part., per pignoramento immobiliare a favore di **INTESA SAN PAOLO S.p.a.** con sede legale in Torino, C.F. 00799960158, (domicilio eletto in Genova, Via G. D'Annunzio 2/42, c/o Avv. G.M. Volpe) contro XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 di proprietà, e di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di proprietà, sull'immobile:

Unità negoziale n. 1

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sez. RIV, foglio 24, particella 228, subalterno 8, Via rivarolo civ. 73, int. 4, piano 2°, Cat. A/3, cl. 3^, cons. vani 3,5, Rc. di € 334,41.

(Allegato n. 11)

Spese Condominiali scadute ed insolute

L'amministratore pro-tempore del condominio di Via Rivarolo, civ. 73, Sig. Travi Mauro con studio in Via Guido Poli 14A, Genova, rispondeva, alla specifica richiesta dello scrivente in data 6 maggio 2015, che risultano, a tutt'oggi, spese condominiali a carico degli esecutati e precisamente :

| | | |
|--|---|------------|
| Saldo spese ordinarie al 31/12/2014 | : | € 5.420,99 |
| Preventivo spese ordinarie esercizio 2015 | : | € 310,97 |
| Saldo spese manutenzione straordinaria copertura e prospetti | : | € 7.088,46 |

Totale dare al 06/05/2015 **€ 12.820,42**

(Allegato n. 12)

6. Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia del bene

Il vigente **Piano Urbanistico Comunale** di Genova identifica nelle **Norme del PUC 2000, Aggiornato 2011**, in cui si trova l'edificio:

Zona PUC 2000: "B": Sottozona : "BBRQ"

Zona PUC 2011 (adottato con D.C.C. n. 92 del 07/12/2011) :

"AR – UR" – Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.

P.T.C.P. : Ambito "53D", Area "ID-MO-A" Torrente Polcevera

(Allegati n. 13, n. 14, n. 15)



- Per quanto attiene il fabbricato :
trattasi di edificio di antica costruzione, pertanto non risulta reperibile il Decreto di abitabilità.

- Per quanto attiene l'unità immobiliare destinata ad uso abitativo :
Da ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Genova, settore Edilizia Privata, è stata trovata una pratica edilizia con protocollo n. 7243/2006, tipo D.I.A. per opere interne, con conseguente variazione per diversa distribuzione degli spazi interni presentata all'Ufficio del Territorio in data 31/07/2006 n. 42783.1/2006, protocollo GE0209253.
(Allegato n. 16)
Lo stato dei luoghi interni all'abitazione è conforme alla planimetria catastale presentata in data 31/07/2006 all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Genova.

7. Redazione di Certificato Energetico

La Certificazione Energetica classifica l'immobile in zona "E" per quanto concerne l'involucro, in zona "G" per il riscaldamento e in zona "E" per la produzione di ACS. (Allegato n. 17)

8. Nel caso di quota indivisa verifica della possibilità di divisione dell'immobile

L'immobile per la sua conformazione e consistenza non è divisibile in natura pertanto si è procederà alla valutazione dell'intero bene di proprietà dei Signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 di proprietà, e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di proprietà

9. Valutazione dell'immobile

Criteri di Stima

La stima viene compiuta con metodo sintetico-comparativo, riferita al metro quadrato di superficie lorda, effettuata utilizzando prezzi di mercato noti, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza a quello di perizia oggetto di recenti contrattazioni.



Le indagini sono state eseguite sul mercato immobiliare della zona, sull'esame della banca dati dei valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), sui dati raccolti all'agenzia F.I.A.I.P. per unità simili o di tipologia sufficientemente prossima a quella in esame, con particolare attenzione alle caratteristiche intrinseche dell'immobile periziato, alla tipologia, allo stato di manutenzione, al livello qualitativo delle finiture, alla collocazione nel territorio, all'accessibilità ed infine al livello di commerciabilità.

L'analisi dei valori di mercato in zona costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Stima del valore commerciale

Dalla verifica delle tabelle pubblicate nel sito OMI dell'Agenzia del Territorio, riferite al secondo semestre 2014, comparando i valori di zone omogenee limitrofe con caratteristiche e tipologie sufficientemente simili a quella in esame, risulta che il prezzo unitario per metro quadro di superficie varia da : **€/mq. 1.050,00 / 1.500,00.**

In considerazione del mediocre stato di manutenzione dell'edificio, della posizione semicentrale con presenza di servizi, della buona accessibilità, del buono stato dell'appartamento nelle finiture e impianti, della buona luminosità ed esposizione, si ritiene opportuno applicare un valore di **€/mq 1.300,00** per la superficie commerciale dell'appartamento, più il 30% della superficie del balcone.

Unità negoziale n. 1

- Superficie lorda commerciale appartamento : mq. 57,00
- Superficie lorda del balcone (mq.2,50 x 0,30) : mq. 0,60

Totale Mq. 57,75 x €/mq. 1.300,00 = € 75.075,00

Totale Valore commerciale dell'immobile € 75.000,00

(settantacinquemila/00)



Lo stato dell'immobile fa sì che la valutazione commerciale dello stesso sia conforme al corrente prezzo di mercato degli immobili di pari superficie e zona.

Con la presente relazione si ritiene di aver assolto l'incarico del Tribunale di Genova per quanto concerne l'oggetto di stima.

Genova 11 maggio 2015

Il consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Giorgio Pretelli



ALLEGATI

- 1) Lettere raccomandate A/R
- 2) Visura Catastale Storica
- 3) Estratto di mappa
- 4) Planimetria stato attuale scala 1:100
- 5) Planimetria Catastale scala 1:200
- 6) Atto di provenienza
- 7) Fotografie dal n. 1 al n. 20
- 8) Stato di possesso immobile
- 9) Carta dei vincoli
- 10) Ispezione ipotecaria volontaria immobile
- 11) Ispezione ipotecaria pignoramento immobile
- 12) Spese condominiali insolute
- 13) Stralcio del P.U.C. 2000 scala 1 : 5.000
- 14) Stralcio P.U.C. 2011 scala 1 : 10.000
- 15) Stralcio del P.T.C.P. scala 1 : 25.000
- 16) Pratica edilizia opere interne
- 17) Certificato energetico immobile

Genova 11 maggio 2015



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

Il sottoscritto Arch. Giorgio Pretelli, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da ITALFONDIARIO S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori precedenti ed ai debitori, a mezzo posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede per quanto sopra dichiarato.

Genova 11 maggio 2015

Il consulente Tecnico

Arch. Giorgio Pretelli

