

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 935/2013 R.E.

promossa da:

[REDAZIONE]
Avv.to G. Angelillo, Avv. F. Roccella

Contro

- [REDAZIONE] Esecutata
- CONDOMINIO DI VIA TORTONA 19 - 21

Avv.to D. V. Cerruti

contro

- [REDAZIONE] Esecutati

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN

GENOVA VIATORTONA CIV. 19 INTERNO N. 17

➤ PREMESSE

La scrivente riceveva incarico dal Giudice Dott. De Lucchi in data 15 settembre 2014 ed in data 24 settembre 2014 prestava giuramento e riceveva i quesiti per la redazione della perizia.

OPERAZIONI PERITALI

La scrivente inviava lettere raccomandate A/R e per posta prioritaria e a seguito di contatto telefonico con la Sig.ra [REDAZIONE] poteva accedere ai luoghi in data 28 novembre 2014 alle ore 13.30.

IN RISPOSTA AI QUESITI PERITALI

1. 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..

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Al N.C.E.U. di Genova l'appartamento di via Tortona civico 19 interno n. 17 piano 4, risulta iscritto nel Comune di Genova, Sezione Urbana GED, Foglio 33 Particella 533 Sub 17 Zona Censuaria 1 Categoria A/3, classe 3 Consistenza 4 vani, superficie 53 mq, Rendita € 568,10. La situazione degli intestati è la seguente: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà ½ e [redacted] nata in [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietà ½ (V. Visura e planimetria catastale Allegato n. 1).

• Confini

L'appartamento confina:

- ✓ a nord-est con vano scale, vano corsa ascensore e appartamento int. 16;
- ✓ a sud-ovest con appartamento interno 13 del civico 21 di via Tortona e cavedio;
- ✓ a sud-est con distacco e muri perimetrali;
- ✓ a nord-ovest con cavedio e appartamento int. 18 e vano scale.

• Provenienze

L'immobile pervenne ai Sigg.ri [redacted] per la quota indivisa di ½ ciascuno mediante acquisto in data 16/11/1993 con Atto a rogito G. Mammi Notaio n. rep. 76587, registrato a Genova il

23/11/1993 al n. 9505 e trascritto il 19/11/1993 al R.P. n. 18620.

DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione dell'immobile anche in riferimento al fabbricato in cui è inserito;

L'immobile in oggetto è collocato nella parte mediana di via Tortona mediante un accesso laterale dal percorso principale,, nella parte indicata Via Tortona privata che si conclude davanti ai civici 19 e 21. La circoscrizione di riferimento è la III Bassa Val Bisagno. Il corpo edilizio è a blocco, suddiviso in n. 2 civici, il n. 19 ed il numero 21. L'immobile è collocato nel civico 19 ed è al quarto piano. Il volume edilizio è articolato in n.7 livelli fuori terra, oltre al piano porticato di accesso, (vd. Allegato fotografico n.2). Lo stato di conservazione è discreto, così come lo stato di manutenzione. L'edificio è dotato di ascensore. Il portone di accesso dell'edificio è in alluminio anodizzato di colore oro a 1 anta apribile e due fisse. Il vano d'accesso ha pavimento a pezzature in marmo, pareti con lambrino in travertino e imbiancate, il corpo scala ha gradini con alzate in ardesia e pedate in marmo bianco, il corpo scale ha pareti imbiancate in non buone condizioni di conservazione. L'appartamento in oggetto è collocato al piano quarto dell'edificio.

L'alloggio presenta un'altezza interna di 3,0 metri, è in buone condizioni di manutenzione ed è composto di ingresso, cucina - soggiorno, n.1 camera, bagno, ripostiglio e n. 1 terrazzo. La superficie lorda abitabile è pari a mq. 53, oltre a n. 1 terrazzo di 6 mq. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e boiler per la produzione di acqua calda sanitaria, ha impianto elettrico dell'epoca di costruzione, è dotato di

citofono e le finiture sono di tipo discreto. La porta caposcala non è blindata, i serramenti esterni sono in legno, le porte interne in legno, le chiusure verso l'esterno sono a tapparella. I pavimenti sono in piastrelle, il bagno è piastrellato e possiede batteria di wc, bidet, lavabo e doccia. Le pareti sono imbiancate, il tutto in buone condizioni di manutenzione. In cucina le pareti sono rivestite in piastrelle, così come nel bagno. In camera il pavimento è in marmo alla genovese di colore nero. Il terrazzo, vivibile, è piastrellato con gres rosso.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è occupato dai Sigg.ri _____

4. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto non è vincolato ex D.L.vo 29/10/99 n. 490. L'area su cui insiste il fabbricato non è vincolata ex D.L.vo 29/10/99 n. 490.

5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Come risulta del certificato notarile ipotecario ventennale alla data del 18/07/2014:

Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 8 maggio 2014 R.G.N. 10521 R.P.N. 8317 in favore del Sig. _____

_____, nato _____ il _____ gravante per la quota di ½ dell'immobile e contro la Sig.ra _____ La formalità è iscritta per euro 20.030,00 oltre interessi, tassa di registro e spese successive.

Come risulta da quanto depositato successivamente agli atti:

Verbale di pignoramento immobiliare in data 05/09/2014

Registro Particolare n.15837, Registro generale n. 20321 (Nota di trascrizione con presentazione n.8312 del 25/07/2014) a favore del CONDOMINIO DI GENOVA VIA TORTONA 19 - 21 contro

_____ nato a _____ il _____

_____ proprietà ½ e _____, nata in

_____ C.F. _____ proprietà ½, per

euro 9.366,33.

4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Il progetto di costruzione dell'immobile è rubricato all'Archivio Edilizia Privata del Comune di Genova al n. 16490/ter in data 4/1/1955. Il certificato di abitabilità è rubricato al n. 1791 del 07/06/1963. (vd. Allegato n.3)

Lo stato dei luoghi è conforme eccetto che per la demolizione di n.2 modeste spalline tra angolo cottura e soggiorno della larghezza ciascuna di 20 cm e la posa di n.1 porta per delimitare il ripostiglio. (vd. Allegato n. 4). La realizzazione di tali opere può essere sanata con la presentazione presso il Comune di Genova di una pratica ex L.R. 16/2008 e succ. mod ed integr. art. 22 comma 3 (opere eseguite dal proprietario tra il 17 marzo 1985 ed il 1 gennaio 2005) con successivo accatastamento presso l' Agenzia del Territorio. Tale procedura prevede la corresponsione di una sanzione pari ad € 172,15 al Comune di Genova, la corresponsione di € 50 per l'accatastamento oltre al pagamento del professionista che redige la pratica comunale e il docfa per l'Agenzia delle Entrate. La somma complessiva per la sanatoria complessivamente prevede pertanto il

pagamento di un importo di € 222,15 di diritti ed oneri, più la parcella del professionista pari ad almeno € 500 più IVA ed oneri previdenziali, per un totale di € 856,55 omincomprensivo.

5. VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE

Non è possibile dividere l'immobile data la sua conformazione planimetrica e dimensione.

6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Al fine del calcolo della superficie utile per la valutazione dell'immobile, il criterio assunto fa espresso riferimento alla Norma UNI 10750:2005 ed al D.P.R. N. 138/1989, Allegato C, ove per il computo della superficie commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote di superficie occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi, terrazze scoperte, cantine;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (ove per coperto si intende chiuso su 3 lati);
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Secondo il criterio sopra-esposto **la superficie commerciale dell'immobile** si compone di: mq 53 di alloggio oltre a mq 1,5 di terrazzo (6 x 25%) per un totale di **mq 54,5**.

Per la stima dell'alloggio la scrivente deve attestarsi su quanto segue:

Alloggio collocato in posizione defilata rispetto a percorsi viabilistici principali, accessibile carrabilmente. Alloggio con vista semi-aperta, un terrazzo, in buone condizioni di manutenzione, collocato in fabbricato in discrete condizioni di manutenzione.

In zona sono in vendita alloggi con valori variabili da €/mq 1.080 ad €/mq 2.071; i valori degli appartamenti con pezzature di mq 50 si attestano su valori attorno ad €/mq 1.080, appartamenti con pezzature da 65 mq si attestano su valori attorno ad €/mq 1.400. I dati OMI di riferimento indicano valori variabili da €/mq 1.300 a €/mq 1.900 (vd. Allegato n.5).

L'immobile ha Attestato di Certificazione Energetica in categoria G, come si evince dall'allegato n.6, redatto dall'Ing. Denis Tezza appositamente incaricata della redazione da parte della scrivente. Nello specifico, tenuto conto della posizione dell'immobile e della sua raggiungibilità, della sua caratteristica di appartamento termo-centralizzato con riscaldamento a pavimento, del fatto che occorre comunque redigere una pratica al fine della sua regolarizzazione edilizia, si ritiene di assegnare all'immobile un valore pari ad €/mq 1.240, valore inferiore rispetto alle quotazioni minime OMI, valore medio rispetto alla situazione del mercato. La superficie di vendita dell'immobile è pari a mq complessivi mq 54,5. Il valore del cespite nel suo complesso ammonta pertanto ad € 67.580 da cui vengono dedotte le spese per la regolarizzazione edilizia pari ad € 856,55 (diritti più prestazione professionale), **il valore finale dell'immobile ammonta**

pertanto ad €. 66.723,45 diconsi euro

sessantaseimilasettecentoventitre/45.

La vendita dell'immobile sarà soggetta ad imposta di registro.

Genova, li 3 dicembre 2014

L'Esperto d'Ufficio

Arch. Raffaella Bellino



ALLEGATI

- 1) Visura e planimetria catastale catastale;
- 2) Fotografie;
- 3) Certificato di abitabilità;
- 4) Planimetria confronto costruito/demolito;
- 5) Dati OMI;
- 6) Attestato di Certificazione Energetica.