Dott.Arch.Rossana Cuneo
Tel.010317984-3497550499
Fax 0103773731
rossana.cuneo@archiworlpec.it

C.so Torino 35/1
16129 Genova
cuneoros@hotmail.it
archi.cuneomaccio@gmail.com

TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio esecuzioni immobiliari
Procedura n. R.E.297/2015

Promossa da :

All'Ill.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione: dr. P. Zampieri

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA VIA AUGUSTO ALBINI CIV. 8/8

Esperto d' Ufficio :

Arch. Rossana Cuneo

C.so Torino 35/ 1 - Genova

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

ELENCO DEGLI ALLEGATI

All.to A Riscontro raccomandate inviate

All.to B Quotazioni immobiliari

All.to C Planimetria e visura catastale

All.to D Rilievo fotografico

All.to E Documentazione anagrafica

All.to F Cartografia

All.to G Documentazione del Comune di Genova

All.to H Verbale Sovemo

All.to I Relazione visurista e allegati

All.to L Spese condominiali

All.to M Certificazione energetica

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Rossana Cuneo con studio in Genova, C.so Torino 35/1, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 1340, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dal G.E. Ill.mo Dr.P. Zampieri esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 23 luglio 2015.

L'Ill.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

a) verifichi l'esperto anzitutto la completezza della documentazione di cui all' art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; provveda quindi alla stima del sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.
Nella determinazione del valore dei mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo automaticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso **ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia.**

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. la proprietà attuale del bene, e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni.
4. stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato,con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o dei vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
   Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica;

c) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 111987

con gli eventuali conguagli in denaro;fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

****

In relazione all'incarico ricevuto, il perito sottoscritto, avendo:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio , Edilizia Privata del Comune di Genova,
- effettuato il sopralluogo, in data 23 novembre 2015 alle ore 15,00 accedendo al bene pignorato assieme al Sig.Alessandro Ronco incaricato da SOVEMO, alla presenza dell'esecutato ' ... !, ed effettuando rilievo fotografico e parziali misurazioni planimetriche è ora in grado di redigere la presente Relazione di Stima.

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

LOTTO: immobile ad uso appartamento sito nel Comune di Genova,
in Via Augusto Albini 8/8

1) Identificazione del bene

Oggetto del presente provvedimento è l'immobile adibito a civile abitazione situato nel Comune Genova, Via Augusto Albini 8/8, quarto piano composto da:
ingresso, modificato in camera con conseguente creazione di due corridoi, cucina, camera e bagno.
Dalla cucina si accede al balcone.

1.1 - Dati tecnici:

Locale ad uso abitazione:
superficie netta appartamento: circa mq 40,37
superficie lorda appartamento: circa mq 45,68
superficie poggiolo : circa mq. 3,2 ; per calcolare la superficie commerciale del bene è necessario considerare il 25% della suddetta superficie e quindi si avrà
mq.3,2 x 25% = mq. 0,8
Quindi si avrà che la superficie commerciale dell'immobile sarà di circa
mq. 45,68+ mq.0,8= mq. 46,48 arrotondata a circa mq. 46
Per cui la superficie commerciale del lotto sarà di **mq.46**

1.2 - Calcolo superficie netta:

Locale ad uso abitazione: superficie netta circa mq. 40,37
Poggiolo di proprietà esclusiva netta circa mq. 3,2

1.3 – Identificativi catastali :

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova , con le seguenti coordinate catastali:
Sezione SAM foglio 41, mappale 1916, SUB 13, z.c. 3, Cat. A/4, Cl.5, cons.3,5 vani R.C. € 298,25 di proprietà di

[illegible] per la quota di 1/1 di proprietà, in regime di comunione dei

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

beni.

Malgrado le ricerche effettuate non è stato possibile reperire nè il nome della moglie dell'esecutato nè ,tantomeno, l'atto di matrimonio.

1.4 – Regolarità catastale ed edilizia

Non è stato possibile reperire il progetto originario dell'immobile.

Non risulta che l'immobile sia munito di certificato di agibilità.

E' stata reperita, presso l'Agenzia del Territorio, la planimetria catastale dell'immobile, che non corrisponde allo stato dei luoghi; inoltre in visura risulta una variazione del 2005 n.50557 .1/2005 in atti dal 24/10/2005 (protocollo n. GE0255721) per diversa distribuzione degli spazi interni ma in Comune non risulta nessuna pratica presentata a riguardo; è stata però reperita una pratica edilizia del 1986 per la creazione di servizio igienico di cui l'immobile era sprovvisto.

Non si ha certezza della data di costruzione dell'immobile anche se lo stesso, data la tipologia costruttiva,sembrerebbe costruito in data anteriore al 1967.

Tutto ciò premesso, si può quindi affermare che l'immobile NON ha regolarità edilizia e che NON risulta regolarmente accatastato.

In relazione alle verifiche di regolarizzazione delle difformità dell'immobile, riscontrate in sede di sopralluogo, pur nella specifica volontà di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato esastivo e definitivo sul punto, non è quindi possibile, in questa sede, calcolare i costi necessari alla regolarizzazione della pratica presso il Comune di Genova – Settore Edilizia Privata.

1.5 – Indagine urbanistica

Rispetto alla cartografia del vigente PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – Assetto Insediativo – Livello locale), il fabbricato in oggetto è compreso nell' ambito territoriale area SU.

Rispetto alla cartografia del PUC definitivo entrato in vigore il 3/12/2015 (procedimento concluso con DD n° 2015/118.0.0./18) ricade nell'ambito AC-IU.

Piano di Bacino Ambiti 12-13 area storicamente sondabile.

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

1.6 – Vincoli

Da quanto appreso dai competenti Uffici del Comune di Genova il fabbricato in oggetto non risulterebbe 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.

Non risultano vincoli paesaggistici; esiste vincolo idrogeologico come area esondabile

1.7 – Confini

L'immobile confina:

- a nord: tramite muri perimetrali con distacco
- a est: tramite muri perimetrali con int.9
- a sud: tramite muri perimetrali con Via Albini
- ad ovest: tramite muri perimetrali con distacco

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: l'immobile oggetto della presente procedura si trova nel quartiere di Sampierdarena, nel ponente genovese, tra Via Cantore e Via Buranello,con accesso veicolare da quest'ultimo.

Trattasi quindi di una zona semiperiferica, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'accesso al palazzo, in cui è posizionato l'appartamento, avviene direttamente dalla pubblica via attraverso un piccolo cortile condominiale, chiuso da cancello, di accesso pedonale al portone.

Collegamenti pubblici:

Fermate degli autobus si trovano nell'adiacente Via Buranello.

A pochi minuti a piedi si raggiunge Via Cantore e la zona pedonale di Rolando ,dove sono presenti scuole, esercizi commerciali di diverso genere quali banche, farmacia, posta ecc.

La stazioni ferroviaria di Genova Sampierdarena si trova a poche centinaia di metri, facilmente percorribili a piedi ,in pochi minuti.

Il Centro Commerciale della Fiumara e tutta la zona dedicata ai grandi insediamenti commerciali (IKEA,Le Roi Merlin,etc..) sono raggiungibili in macchina e a piedi in pochi minuti.

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova Ovest che dista circa 2 km, percorribili in auto in circa 8 minuti.

Descrizione dell'immobile:

l'appartamento si trova si trova al quarto piano del fabbricato a cui appartiene; ed è composto da :

- ingresso, modificato in camera, con conseguente creazione di due corridoi (modifica non segnata in planimetria catastale)
- camera
- cucina
- bagno

Dalla cucina si accede ad un piccolo poggiolo.

Pavimenti: Il pavimento è in graniglia alla genovese in cucina e in una delle camere; nella camera è in moquette; nei corridoi è stata posata una moquette rosso scuro.

In cucina ci sono piastrelloni monocottura di dimensioni circa 30x30 cosi come nell'adiacente bagno.

Appena sufficiente lo stato manutentivo.

Pareti e soffitti: Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di color chiaro.

In cucina è presente un rivestimento di piastrelle monocottura 20x20 bianche fino ad un'altezza di circa 1,6 mt, al di sopra le pareti sono tinteggiate di giallino.

In bagno è presente un rivestimento di ceramica monocottura marmorizzata fino ad un'altezza di circa 2,0 mt, al di sopra le pareti sono tinteggiate di rosa.

Lo stato di conservazione è sufficiente

Bagno: In bagno sono presenti doccia, bidet e lavabo;

Finestre e persiane: le finestre sono in alluminio ;sono presenti le persiane alla genovese verdi.

Porte: La porta di ingresso non è blindata, le porte interne sono in laminato.

Sufficiente lo stato di conservazione.

Rubinetterie: sono di tipo corrente.

Impianti: : impianto elettrico sottotraccia, citofonico, riscaldamento autonomo con elementi in alluminio.

L'appartamento, arredato, è in condizioni di manutenzione ed igienico-sanitarie

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11987

sufficienti; attualmente risulta abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

3. STATO DI POSSESSO

A tutto il 24/04/2015 l'immobile in oggetto risulta di proprietà per la quota dell'intero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *che resteranno a carico dell'acquirente*

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

5.FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *che saranno cancellati*

5.1. Iscrizioni ipotecarie:

-14/02/2006 RPN.1648 - ipoteca volontaria a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa (domiciliata in Genova) contro

5.2 Trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio :

-24/04/2015 RPN. 7276 Pignoramento Immobiliare a favore Condominio Via Albini 8 contro ia

5.3.Altre trascrizioni: Nessuna

5.4.Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Arpe di Laura Arsì

Via Pagano Doria n.1/D 16126 Genova-tel. 0102091512-Fax 010/2517348

info@studioarpe.it

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

Alla data dello 08/02/2016 la situazione contabile risultante all'amministrazione era la seguente:

- Debito relativo all'ordinaria amministrazione €. 8.302,75 (dallo 01/01/2015 al 31/12/2015)
- Debito amministrazione straordinaria per lavori di ristrutturazione tetto
  Rata 1 straordinaria tetto 01/01/2009 €. 4.646,46,50

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 Attuali proprietari

A tutto il 24/04/2015 l'immobile in oggetto risulta di proprietà per la quota dell'intero

sposato in regime di comunione dei beni.

7.2 Storia catastale ipotecaria del bene

La proprietà risulta in forza di quanto segue:

atto a rogito Notaio Piero Biglia di Genova in data 10/02/2006 REP.N.24660 trascritto a Genova il 14/02/2006 al RPN.4538 dal Signor

Al sopra generalizzato l'immobile in oggetto pervenne in proprietà per Atto Notaio Morello Aurelio di Genova in data 06/02/2004 REP.N.105735 trascritto a Genova il 20/02/2004 al RPN. 3367 da

sopra indicato, a sua volta ereditò quanto in oggetto da signora

e deceduta il 28/10/2003 – Denuncia di successione presentata a Genova l'11/12/2003 N.50 Vol.230 trascritta il 27/11/2004 al RPN.35138.

risultava proprietaria dell'immobile de quo per titolo anteriore al ventennio.

Il catasto non risulta allineato perchè manca il passaggio da

Nei ventennali mancava la richiesta nominativa per che poi è stata richiesta dalla Visurista Sig.ra in data 26/02/201

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

8. STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA

8.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

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 infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

8.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio F.I.A.I.P.; acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

8.3. Stima del valore a base d' asta

Lotto unico: trattasi di immobile adibito ad abitazione situato nel Comune di Genova,Via Augusto Albini 8 int.8 , posto al piano quarto di un edificio di civile abitazione ,con accesso tramite vano scala condominiale;l'immobile non e' munito di ascensore

8.4 - Dati tecnici:

Locale ad uso abitazione : superficie lorda commerciale : circa mq. 46,00

Le valutazioni dell'OMI per la zona vanno :

per abitazioni civili da un minimo di 1.150 €/mq. ad un massimo di 1.650,00 €/mq

abitazioni economiche da un minimo di 850 €/mq. da un massimo di 1.150,00 €/mq.;

ritengo corretto dare una valutazione di **1.200,00 €/mq** date le condizioni manutentive dell'immobile sufficienti:

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11987

Quindi si avrà:

la superficie lorda commerciale dell'immobile risulta essere di circa mq. 46

Superficie totale del cespite mq. 46 x €/mq. 1.200,00 = € 55.200,00

(cinquantacinquemiladuecentoeuro)

Quindi il valore dell'immobile per una superficie totale commerciale di circa mq. 46 risulta essere di: € 55.200,00 (cinquantacinquemiladuecentoeuro)

Al valore precedente pare congruo applicare una detrazione del 10% per determinare il valore della piena proprietà in pronta liquidazione, pertanto:

Il valore del cespite e' stimato in € 55.200,00 (cinquantacinquemiladuecentoeuro) ed abbattuto del 10% risulta essere pari ad € 49.680,00 (quarantanovemilaseicentottantaeuro) dopo tale detrazione, arrotondato a € 49.700,00 (quarantanovemilasettecento)

9. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche del cespite oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che non si possa effettuare una vendita separata in lotti dell'immobile pignorato.

10. REDAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La redazione energetica redatta evidenzia che la categoria dell'appartamento è in Classe G con un valore attuale totale della prestazione energetica pari a 235.11 kWh/mq.anno.

Come intervento per migliorare la classe energetica , si e' inserito la sostituzione della calderina attuale con una a condensazione sia per il riscaldamento che per la produzione di ACS; quest'intervento risulta essere la soluzione piu' veloce e meno onerosa per attuare un risparmio energetico .

Per migliorare ulteriormente le prestazioni energetiche dell'immobile si potrebbe intervenire isolando l'involucro esterno e provvedere alla sostituzione di tutte le finestre attuali con altre con migliori prestazioni energetiche.

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

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

11.1 – Operazioni peritali

- giuramento in sede dell' udienza in data 23/07/2015 di fronte dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, Dott.P.Zampieri ;
- determinazione del sopralluogo mediante invio di raccomandata all'esecutato, regolarmente ritirata.
- effettuato il sopralluogo, in data 23 novembre 2015 , accedendo al bene pignorato assieme al Sig. Alessandro Ronco incaricato di SOVEMO nominata Custode del bene nell'udienza del 29/09/2015; ed effettuando rilievo fotografico e parziali misurazioni planimetriche

11.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Genova per l' acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati ,eventuali condoni e/o sanatorie ;
- accesso presso gli Uffici Catastali di Genova per l'acquisizione della planimetria e della visura catastale aggiornata

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Genova, 10/05/2016 Dott.Arch.Rossana Cuneo

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987