

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII^a

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

UNIGE

Avvocatura della Stato

contro

Avvocato Armando Gamalero

Debitore esecutato

G.E.: dott. **M. TUTTOBENE**

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **architetto Francesco Castaldi**.

Iscritto all'Ordine Architetti P.P.C. della Provincia di Genova al n° 2159.

Con studio in Sant'Olcese (GE) Via G. Galilei 24/3.

pagina 1 di 29



LOTTO UNICO: appartamento posto al piano terra e al piano primo del fabbricato sito in Comune di Genova - via N.S. Assunta civ. 8.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Comproprietà al 50% dell'appartamento sito in Comune di GENOVA, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 8 di via N.S. Assunta e più precisamente:

appartamento, posto al piano terra e al piano primo, composto da:

- al p.t.: ingresso e ripostiglio;
- al p.1°: angolo cottura, tinello, bagno, studio, soggiorno, due camere e piccolo bagno a servizio della camera 2.

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq 172,35.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

- appartamento: mq $172,35 \times 1,00 = 172,35$ mq
che si arrotondano a 172,00 mq

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, in capo alla _____ per il 50% della proprietà e al _____ per il restante 50% della proprietà, con i seguenti dati: sez. urbana PRA, foglio 12, mappale 1163, sub. 3 e 192 sub. 5 (derivanti per soppressioni o variazioni dei mapp. 262 sub. 2, 262 sub. 3, 192 sub. 3) piano terra e piano primo, cat. A/4, classe 5°, vani 8, R.C. € 619,75.

1.4 - Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi non è totalmente corrispondente con la planimetria catastale, ma presenta lievi difformità nella posizione di alcune tramezze interne.

1.5 - Confini

l'appartamento così confina:

- a nord: distacco altra proprietà;
- ad est: al p.t. con altra proprietà civ. 12 e al p. 1° con Piazza N.S. Assunta ;
- a sud: con Via N.S. Assunta;
- ad ovest: altra proprietà;
- sopra: lato ad ovest con propria copertura, ad est con altra proprietà;
- sotto: lato ad ovest con terreno, ad est con altra proprietà civ. 12 Via N.S. Assunta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

- Caratteristiche zona: residenziale, nel cuore del quartiere di Prà, in zona storica nelle immediate vicinanze di Via Prà.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: il centro di Genova dista circa 30 Km; i principali punti di interesse turistico sono: il centro storico di Genova e le riviere liguri di levante e ponente.
- Collegamenti pubblici: stazione ferroviaria a circa 1,5 km (Ge-Prà), autostrada A10 a circa 3,0 km e fermate dei mezzi pubblici di trasporto nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dall'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (vedi all. E)

4.2.1. Iscrizioni

4.2.2. Pignoramenti

Trascrizione in data 09/02/2009, Reg. Part. n° 3421, Reg. Gen. n° 4644 atto esecutivo o cautelare - sequestro conservativo a favore di Università agli Studi di Genova contro

4.2.3. Altre trascrizioni:

Trascrizione in data 11/10/1991, Reg. Part. n° 16640, Reg. Gen. n° 24169 atto compravendita a favore del _____ e della _____ contro Chiesa Parrocchiale di S. M. Assunta.

Trascrizione in data 11/03/1991, Reg. Part. n° 5296, Reg. Gen. n° 7141 atto compravendita a favore del _____ e della _____ contro

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Le difformità evidenziate tra quanto reperito presso gli archivi del Comune di Genova (art. 26, prot. n° 57 del 14/01/92) e quanto rilevato in loco, così come riportate al successivo paragrafo 7, potranno essere sanate previa presentazione di pratica edilizia presso il Comune di Genova a cui dovrà seguire conseguente regolarizzazione catastale.

Per la regolarizzazione dovrà essere presentata Comunicazione di opere interne ai sensi dell'art 22 della L.R. 16/2008 e s.m.i. (opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005), presso il Comune di Genova.

Gli oneri per la regolarizzazione edilizia, possono quantificarsi in:

- euro 2.000,00 per disbrigo pratica comunale;
- euro 172,15 per sanzione;
- euro 500,00 per disbrigo pratica catastale;
- euro 500,00 circa per spese istruttoria, catasto, bolli e varie;

che sommano complessivamente, con arrotondamento, **euro 3.200,00 circa.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

All'esecutato, per il 50% della proprietà, i beni oggetto di perizia sono pervenuti per atto compravendita trascrizioni n° 24169 del 11/10/1991 e n° 7141 del 11/03/1991 (vedi all. E).

6.2 Precedente proprietario

Chiesa Parrocchiale di S. M. Assunta (fg. 12, mapp. 192, sub. 3 poi soppresso vedi dati catastali) e g. 12, mapp. 262, sub.2 poi soppresso vedi dati catastali).

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato certamente prima del 1942 e, comunque, esistono documenti progettuali originali depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Genova.

Non è stato reperito decreto di abitabilità comunque trattasi di immobile ante '42.

Sono stati rinvenuti i seguenti documenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Genova: presentazione di art. 26, prot. n° 57 del 14/01/92 rispetto al quale sono state rilevate in loco le seguenti difformità:

- p. f. : eseguita demolizione di tramezza a divisione dell'ingresso;
- p.1°: eseguita demolizione di dispensa all'interno dell'angolo cottura; spostata posizione vano porta della camera 1; costruita tramezza per realizzazione ripostiglio sottoscala; modificato accesso al servizio igienico di pertinenza della camera 2.

Tali difformità dovranno essere regolarizzate.

8. INDAGINE URBANISTICA

L'immobile, rispetto alla cartografia vigente, ricade:

- P.U.C. adottato- Piano Urbanistico Comunale - il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona AC-US - ambito di conservazione dell'impianto urbano storico.
- P.U.C. vigente - Piano Urbanistico Comunale - il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona AS
- tessuto storico.

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939 ed ex legge 1497/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico e dei beni ambientali. Se non per il fatto di avere superato 50 anni di età. In ogni caso non si ritiene si possano avere vincoli specifici.

Non risultano altri vincoli specifici.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	pietra - condizioni: buone
Travi: - condizioni:
Solai:	tipologia: presumibilmente in legno - condizioni:
Copertura:	tipologia: a falde
Scale:	---
Terrazzi:	---
Componenti edilizie e costruttive:	
Pavim/ne esterna:	su via N.S. dell'Assunta in asfalto
Pareti esterne:	muratura in pietra - rivestimento: intonaco - condizioni: buone
Portone e atrio:	---
Scale:	tipologia: in muratura con pedate in marmo - ubicazione: interna - servo scala: --- - condizioni: buone
Portoncino d'ingresso:	ad un'anta blindata - condizioni: ottime
Infissi esterni:	finestre: ad una e due ante a battente in alluminio - condizioni: buone; persiane alla genovese in alluminio - condizioni: buone;
Infissi interni:	porte a battente in legno, a una o due ante, alcune con specchiature in vetro, - condizioni: buone
Cucina:	pavimento e pareti (in parte) rivestite con piastrelle in ceramica - condizioni: buone
Bagno:	pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica colorate - condizioni: buone
Pavimenti:	in parquet - condizioni: buone
Pareti:	in tinta lavabile - condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico:	non presente
Ascensore:	non presente

Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	a norma
Fognatura:	sperata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Telefonico e TV:	si
Termico:	autonomo a metano con elementi radianti in ghisa.
Cantina	/
Impianti:	/
Note:	/
Giardino al piano	/
Impianti:	/
Note:	/

11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. 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.

11.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;

acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

11.3. Stima del valore a base d'asta

lotto unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq. 172,00.

mq. 172,00 x €/mq. 2.200,00 = €. 378.400,00

valore VENALE: € 378.400,00

Riduzioni:

- oneri di regolarizzazione calcolati al precedente paragrafo 4.3;
per oneri di regolarizzazione: € 3.200,00
- considerato che l'appartamento si presenta in buon stato di conservazione, e che dovranno essere eseguiti solo modesti interventi di manutenzione ordinaria, di seguito si calcolano forfettariamente gli oneri necessari agli interventi suddetti;
per lavori vari a corpo circa € 100,00 a mq: € 17.000,00
- considerato, inoltre, che l'immobile è privo di pertinenze (cantina, posto auto, ecc.) nonché delle condizioni di vendita all'asta e tenuto conto che l'immobile è in comproprietà, si propone di applicare una riduzione forfettaria del 15% come nel seguito;
riduzione prevista pari a: € 378.400,00 x 0,15 = € 56.760,00

da quanto sopra esposto si ottiene:

VALORE VENALE CALCOLATO	€ 378.400,00 -
Riduzione per oneri di regolarizzazione:	€ 3.200,00 -
Riduzione per lavori vari e manutenzione:	€ 17.000,00 -
Riduzione per caratteristiche intrinseche e vendita:	€ 56.760,00 =
PREZZO A BASE D'ASTA:	<u>€ 301.440,00</u>

Pertanto, il valore da assumere per la base d'asta, pari al 50% del valore dell'immobile, l'esecutato è pieno proprietario (per 1/2), risulta, arrotondato, pari a:

PREZZO a BASE D'ASTA € 150.000,00

(diconsi Euro centocinquantamila/00)

manca il prezzo

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento, lo stesso non risulta divisibile in lotti.

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

13.1 - Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 13 dicembre 2010 esperto nella procedura di cui in epigrafe dall'III.mo Giudice dell' Esecuzione, dott. M. Tuttobene;
- giuramento in sede dell'udienza in data 17 dicembre 2010;
- sospensione operazioni in data 12 gennaio 2011;

- ripresa operazioni in data 23 maggio 2012 come da comunicazione della Cancelleria per le vie brevi;

- fissazione del sopralluogo in data 21 giugno 2012 mediante invio di raccomandata all'esecutato;

- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 05 luglio 2012.

13.2 - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Genova per:

1. acquisizione autorizzazioni amministrative ed elaborati grafici dei progetti approvati;
2. verifica informatica esistenza decreto di abitabilità/agibilità;
3. verifica esistenza di pratiche di sanatoria;
4. acquisizione planimetrie catastali.

Genova, 20 ottobre 2012

L' Esperto
architetto *Francesca Castaldi*


Allegati:

- A. Pianta dell'appartamento e calcolo superfici (scala 1:100);
- B. Documentazione fotografica;
- C. Pianta catastale (scala 1:200);
- D. Visura catastale;
- E. Formalità: iscrizioni e trascrizioni;
- F. Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis l. 80/2005.
- G. Attestato di certificazione energetica.