

R.E. 425/2015

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esproprio promossa da:

ITALFONDIARIO S.p.A

Creditore procedente

contro

- Debitrice esecutata

G.E.: dott.ssa Paola Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

Immobile: Genova, Piazza Barabino 5/6

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Ronzitti

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 2397

Con studio in Via Cantore 30B/3 – 16149 GENOVA – Tel. & Fax. 010.418901 – Cell. 347.9187021

LOTTO UNICO: appartamento posto al piano terzo del fabbricato sito in Comune di Genova, Piazza Barabino 5/6.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 5, interno 6 di Piazza Barabino e più precisamente:

- appartamento posto al piano terzo composto da: ingresso alla genovese, cucina (**Allegato B.6.**), disimpegno (**Allegato B.7.**), n. 3 camere (**Allegati B.8., B.9. e B.10.**), bagno (**Allegato B.11.**), n. 2 ripostigli (**Allegato B.12.**).

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq. 120,00

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 120,00 (non sono presenti pertinenze quali balconi e terrazzi)

1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente (visura storica del 11/11/2015) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a:

- _____ nata in _____, per la quota di 1/1 di piena proprietà con i seguenti dati:
 - Sezione **SAM**, foglio **41**, mappale **209** sub. **14** – Piazza Barabino 5/6 - piano **3** - categoria **A/3** - classe **III°** - consistenza vani **7** - R.C. **€ 650,74**;

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 18/02/2009 (**Allegato A.1**) a mani dello scrivente, non si sono riscontrate difformità.

1.5 – Confini

L'appartamento confina:

- a nord-est: con distacco;
- a sud-est: con distacco;
- a sud-ovest: con piazza Nicolò Barabino;
- a nord-ovest: con vano scala e appartamento int. 5;
- sopra e sotto: con appartamenti;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica semicentrale con discreta disponibilità di posteggio.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il quartiere di Sampierdarena è densamente popolato, ma molto ben servito con banche, negozi al dettaglio, centri commerciali e spazi per attività sportive.

Caratteristiche zone limitrofe: Il quartiere confina con la zona di Dinegro ad est, con la zona di Certosa a nord e con Cornigliano ad ovest.

Collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena a Km 1,00 direzione ovest e stazione della metropolitana a circa Km 1,00 in direzione est, la zona è servita dai mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente occupato da numerosi cittadini cinesi senza un regolare contratto di affitto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- Iscrizione n. 10005/1605 del 26/03/2009, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 20/03/2009, notaio Maria Paola Cola di Genova rep. 13505

A favore di Intesa Sanpaolo s.p.a., con sede in Torino, codice fiscale 00799960158 (domicilio ipotecario eletto in Torino piazza San Carlo 156)

Contro (Cina Repubblica Popolare) quale debitore ipotecario e quale debitore non datore di ipoteca in Repubblica Popolare 18/06/1968).

Capitale € 153.000,00 – ipoteca € 306.600,00, durata 30 anni.

- Trascrizione n. 14532/11180 del 15/06/2015, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Genova in data 03/06/2015 rep. 5318.

A favore di ISP CB IPOTECARIO SRL con sede in Milano codice fiscale 05936180966

Contro _____ (Cina Repubblica Popolare)

4.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. di conformità urbanistico edilizia: €. -----

4.2.2. di conformità catastale: €. -----

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.206,29 (dovute ad un consumo eccessivo di acqua).

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute alla data odierna: €. -----.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.585,13 (ordinarie) e €. ----- (straordinarie).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

- All'esecutata _____ (coniugata in regime di separazione dei beni) l'immobile è pervenuto per acquisto fattone con atto del _____, Notaro _____ trascritto il _____ ai nn. _____ (969).

- Alla suddetta f. _____ coniugata in separazione dei beni, l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto del _____, notaio _____ di Genova rep. _____, trascritto il _____ ai nn. _____ (29).

- Alla suddetta _____ l'immobile quale bene personale era pervenuto in dipendenza della successione _____ deceduto il 09/07/1993 (dichiarazione di successione del _____)

Uff. Registro di Genova numero 2 volume 5978) trascritta il

- Al suddetto l'immobile quale bene personale era pervenuto in dipendenza della successione a / (22/03/1925) deceduta il 08/07/1973 (dichiarazione di successione del 12/11/1973 Uff. Registro di Genova n. 8 vol. 3408) trascritta il 26/09/1973) ai nn. 21034/15970, devoluta per testamento pubblico attivato con verbale del 12/09/1973, notaio trascritto il 26/09/1973 ai nn. 21034/15970.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

L'epoca di costruzione del palazzo risale alla fine dell'800, da consultazione all'ufficio progetti non è stato individuato nessun numero di progetto.

La planimetria catastale (conforme allo stato attuale) è stata aggiornata il 18/02/2009 a seguito di denuncia n. 883/2009 del 20/02/2009 per opere interne post 17/03/1985 ante 01/01/2005 (art. 22 comma 3 L.R. 16/08).

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. definitivo 2015 adottato con DCC n. 8/2015 in salvaguardia il fabbricato è ricompreso in zona AR-UR (Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale).

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico, e non è vincolato dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (bellezza d'insieme). Non vi è vincolo geomorfologico.

Non sussistono altri vincoli.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	muratura di mattoni - condizioni: buone
Solai:	misto
Copertura	tipologia: a falde

Scale:	ubicazione: interna – servo scala: non presente ascensore: non presente
Balconi:	non presenti

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim/ne esterna:	pavimentazione antistante il portone in asfalto – condizioni: buone
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: discrete
Portone atrio:	tipologia: ad anta singola - materiale: alluminio e vetro - condizioni: buone
Scale:	gradini in marmo, pavimento in piastrelle di marmo – condizioni: buone
Porta caposcala:	anta doppia a battente non blindata - condizioni: scarse
Infissi esterni:	finestre in alluminio doppio vetro, condizioni: sufficienti persiane in legno
Infissi interni:	porte in legno - condizioni: buone
Bagno:	completo di wc, bidet, lavabo, doccia
Pavimenti:	graniglia alla genovese e piastrelle in ceramica (soggiorno, bagno e cucina) - condizioni: discrete
Pareti:	in ceramica (bagno e cucina) e tinteggiatura - condizioni: scarse

Impianti:

Citofonico:	presente
Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico:	----
Termico:	impianto di riscaldamento assente. E' presente un piccolo boiler elettrico per scaldare l'acqua.

Nota: sono presenti fenomeni di condensa in tutte le camere, molto evidenti sulle pareti.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di certificazione energetica n. 4829 rilasciata il 04/02/2016 con scadenza il 04/02/2026 che evidenzia un valore di prestazione energetica globale in classe G (**Allegato C**).

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;
- 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.

11.3. Stima del valore a base d' asta

Valori OMI: minimo 850,00 €/mq – Massimo 1.200,00 €/mq (riferiti al 1° semestre 2015).

Lotto unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq. 120,00.

mq. 120,00 x €/mq. 1.100,00 = €. 132.000,00

Valore dell'immobile: €. 132.000,00 (centotrentaduemila/00)

Valore a base d'asta decurtato del coefficiente correttivo posto come incentivo

d'asta (5%) ed arrotondato per eccesso:

Valore a base d'asta per la quota di 1/1: € 125.500,00

(centoventicinquemilacinquecento/00)

12. DIVISIONE IN LOTTI

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

La quota dell'esecutata è sono così ripartita:

€ 125.500,00 (centoventicinquemilacinquecento/00)

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

13.1 – Operazioni peritali

- giuramento in sede dell'udienza in data 03/09/2015;
- sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 14/10/2015, 10/12/2015;
- istanza di accesso forzoso in data 06/12/2015;
- sopralluogo in data 21/01/2016 alla presenza del custode giudiziario;

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova;
- accesso presso l'ufficio cartografico del Comune di Genova;
- accesso presso l'ufficio visura progetti del Comune di Genova per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;
- richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità;
- accesso presso l'ufficio del Catasto di Genova per l'acquisizione dell'elaborato planimetrico.

Genova, 04 febbraio 2016

L' Esperto

Silvia Ronzitti
(arch. Silvia Ronzitti)

