R.E. 99/12

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Giudice dott. Daniela CANEPA

Procedura di espropriazione immobiliare 99/2012 promossa da UNICREDIT S.p.a.

Avv. Francesco FERA contro

immobile in Genova, via Giuseppe GALLESI CIV. 18 INT.4

a Catasto Fabbricati: Sez. Sez. SQ Foglio 7 Particella 156 sub. 5.

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

0 – LOTTO UNICO: appartamento segnato con il numero interno 4 della del civico n° 18 di via Giuseppe Gallesi, a Genova.

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.

Intera proprietà dell'appartamento, facente parte del caseggiato sito nel Comune di Genova, civico N° 18 di via **Giuseppe Gallesi**, interno 4, posto al primo piano e composto da **ingresso**, **soggiorno**, **2 camere**, **cucina**, **bagno**, **wc**.

1.1 - Dati Metrici

- Appartamento
 - Superficie utile netta: = mq. 65
 - Superficie lorda comprensiva di tramezze interne, muri perimetrali
 e 50% dei muri a confine = mq. 85;

1.2 - Dati Catastali

Gli immobili risultano oggi così censiti al Catasto Fabbricati del **Comune di Genova (D969R):**

Dati Identificativi: Sezione Urbana SQ; Foglio: 7; Particella 156, Subalterno 5;

Dati di Classamento: Zona Censuaria: 4 ; Categoria A/4; Classe 3; consistenza:

vani 6; Rendita: Euro 309.87; Indirizzo: VIA GIUSEPPE GALLESI n. 18, piano 2;

Intestato: 1 - nato in il ;

C.F. Proprietà per 4/4;

Planimetria - la planimetria catastale (All.5), depositata il 24.10.1990 e attualmente conservata agli atti del Catasto Fabbricati rappresenta fedelmente lo stato attuale dell' immobile, salvo la rappresentazione di un piccolo locale in muratura indicato come wc all'interno del locale ubicato nello spigolo di sud ovest dell'unità immobiliare, allo stato attuale demolito.

1.3 - Confini

I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti :

- a nord: con strada privata;
- a est: con via Giuseppe GALLESI;
- sud: con distacco con il civico 16 della stessa via;
- a ovest: con l'appartamento interno 5 dello stesso civico e con il vano scala condominiale.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

2.1 - Ubicazione dell'immobile.

L'immobile è situato, nel Comune di Genova, *Municipio V – VALPOLCEVERA*, nell' Unità Urbanistica di *San Quirico* del quartiere di *Pontedecimo*; la zona è periferica, residenziale, in adiacenza a zona già industriale (raffinerie); è collocata lungo alla via san Quirico (la strada ex statale 35 dei Giovi) tra Pontedecimo, 2 km. ca. a nord e Bolzaneto, 4 km. ca. a sud.; a breve raggio sono i servizi di prima necessità, per quelli di livello superiore occorre riferirsi a Bolzaneto o al centro cittadino; i parcheggi sono scarsi.

2.2 - Collegamenti.

I mezzi pubblici più vicini transitano nell'adiacente via S.Quirico, entro 200 metri di distanza e sono sufficienti e frequenti; la stazione ferroviaria più vicina (Genova S. Biagio) è sulla linea Torino Genova, dista 1200 m. ma pochi treni regionali vi si fermano, mentre quella di Genova Principe ne dista 13.300; lo svincolo autostradale di Genova Bolzaneto dista circa 2.800 metri ed il centro città (piazza Dante) 15,4 km ca.

3 STATO DI POSSESSO

L'immobile attualmente risulta disabitato, con opere di manutenzione straordinaria in corso di realizzazione da parte del possessore e proprietario

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **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: Nessuna

4.2. Iscrizioni

4.2.1 Iscrizione in data 02.08.2007 –. n° 35223 e 10166 - di **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo per l'importo totale di € 165.000,00 a favore di

UniCredit Banca per la Casa S.P.A. contro debitore ipotecario per

il pieno diritto di proprietà che concedeva a garanzia, l'immobile oggetto di perizia.

4.3. Pignoramenti

- **4.3.1** Trascrizione contro in data 06/02/2009 n. 26473 e 18376 di atto giudiziario di **pignoramento** immobiliare redatto in data 22/07/2009 rep.n. 6713/2009, a favore dell' Amministrazione del Consorzio via Gallesi 10 12- 14 18 rosso di gestione della comunione dell'impianto dell'acqua contro l'esecutato per l'intero diritto di proprietà.
- **4.3.2** Trascrizione contro in data 27/04/2012 n. 12402 e 9769 di atto giudiziario di **pignoramento** immobiliare redatto in data 10/02/2012 rep.n. 825/2012, a favore UniCredit Banca S.P.A. contro l'esecutato per l'intero diritto di proprietà fino alla concorrenza di euro 160.000,00.

4.4. Altre trascrizioni:

Nessuna

4.5. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizia e catastale

- 4.5.1. di conformità urbanistico edilizia: Sanzione per opere interne in assenza di SCIA € 1.033,00;
- 4.5.2. di conformità catastale: € 500,00;

4.6 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il caseggiato di appartenenza non è costituito in condominio; esiste tuttavia il consorzio di gestione della comunione dell'impianto di acqua potabile tra i civici 10 - 12 - 14 - 18 rosso di via Gallesi. La situazione debitoria dell'immobile oggetto di perizia ed il consorzio idrico per la gestione ordinaria 2011 ammonta a € 137,04, per l'anno 2012 il preventivo di gestione ammontava a € 70,00.

5 - ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

- All'attuale proprietario (esecutato), come sopra meglio individuato, il bene oggetto di perizia é pervenuto per acquisto fatto dai signori n. a il proprietaria per 3/4 nato a il proprietario per 1/4, con atto a rogito notaio Edmondo ANSALDO di Genova in data 01.08.2007, rep. 53602, trascritto a Genova il 02.08.2007 ai numeri 3522/19482 Registrato a Genova Vol. 450 al n. 4 del 31.07.2007.
- Per Successione di

deceduto il

coniuge e comproprietaria e

, figlio,

acquisirono 1/4 di proprietà ciascuno;

- I signori e coniugi in comunione dei beni, avevano acquisito l'immobile, dai signori n.a Genova 18.05.1931 e n. a Genova il 22.07.1932 con due acquisti successivi:
- con scrittura privata autenticata dal notaio Rocco ANSALDO di Genova in data 15.03.1990, rep. 173860, trascritto a Genova il 11.04.1990 ai numeri 10233/6543 Registrato a Genova al n. 990 il 02.04.1990 acquistarono l'alloggio int. 4 al 2º piano del civ. 18 di via Gallesi, a Catasto particella 156 Sub. 5 di vani 3,5 :
- precedentemente, con atto a rogito notaio Rocco ANSALDO di Genova in data 19.10.1983, rep. 162161, trascritto a Genova il 03.11.1983 ai numeri 26117/20248 Registrato a Genova Vol. 450 al n. 4 del 31.07.2007 avevano acquistato l'adiacente

alloggio int. 3 al 2º piano del civ. 18 di via Gallesi, a Catasto particella 156 Sub. 5 di vani 3,5 :

6. REGOLARITA' EDILIZIA

Negli archivi comunali non è stato possibile rintracciare il titolo edilizio e il progetto in forza dei quali il fabbricato cui l' immobile appartiene è stato realizzato; la collocazione nel tessuto edilizio storico, oltre all'esame della tipologia e delle condizioni di manutenzione degli elementi costruttivi dell'edificio permettono di datare l'edificazione in epoca ampiamente antecedente al 1942 anno di emanazione della Legge urbanistica.

Dall'esame degli atti di provenienza risulta che l'attuale unità immobiliare che costituisce il bene pignorato ha origine dalla fusione, denunciata catastalmente il 24.10.1990, n° 8280.1/1990, acquisita agli atti il 17/08/1999 dei due alloggi adiacenti ubicati al secondo piano del civ. 18 di via Giuseppe Gallesi Sez. SQ Foglio 7, particella 156: - Sub. 6 di vani 3,5 - int. 3; - Sub. 5 di vani 3,5 - int. 4

Tale intervento di fusione rientra tra quelli disciplinati dall'art. 48 della L. 47 del 28.02.1985 (opere interne).

Dal raffronto tra lo stato attuale dell'immobile (allegato 4) con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio (allegato 5) si evidenzia una sostanziale conformità salvo una lieve differenza costituita dall'avvenuta demolizione della tramezza d'ambito di un piccolissimo locale in muratura indicato come wc all'interno del locale ubicato nello spigolo di sud ovest dell'unità immobiliare, avvenuto nell'ambito della realizzazione di opere interne di manutenzione straordinaria iniziate dal proprietario esecutato e attualmente interrotte; per tali opere non risulta essere stata effettuata ne' comunicazione ne' segnalazione d'inizio attività per opere interne.

L'intervento effettuato, ai sensi dell'art. 21 bis della legge regionale 6.6.2008 n.16 e s.m.e i., in quanto opera da realizzare all'interno di unità immobiliare, non interessante gli elementi strutturali portanti dell'edificio, aumento del numero delle unità immobiliari e mutamenti di destinazione d'uso (art.21 bis c. 1 lett.b), è soggetto a SCIA (segnalazione certificata d'inizio attività); l'esecuzione di tali opere in assenza di SCIA è sanzionato, ai sensi dell'art. 43 c. 1 della stessa L.R. 16/2008 e s.m.e i., con

la sanzione pecuniaria di \in 1.033,00 senza ricorrere alla valutazione dell'Agenzia del Territorio.

6.1 Decreto di abitabilità

Per il fabbricato di appartenenza del bene oggetto di perizia, è non risulta decreto di abitabilità.

7. INDAGINE URBANISTICA

7.1 - II P.U.C. Vigente

Il Piano Urbanistico Comunale, nella sua variante in vigore definitivamente dal 2 marzo 2011, classifica la zona in cui è compreso il fabbricato in oggetto (All. 2.1) come: **Zona A: Tessuto Storico** (Art. 60 Norme PUC) - **Sottozona AS**: Struttura Urbana Storica, comprendente centri e nuclei storici minori, tessuti edilizi e percorsi di valore storico, ville ed edifici antichi di valore architettonico; (art. 61.1 - Norme PUC Vigente).

7.2 - Il P.U.C. Adottato

Il Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera del Consiglio Comunale nº 92 del 07.12.2011, e vigente in salvaguardia classifica la zona in cui è compreso il fabbricato in oggetto come: **Ambito di Conservazione dell'impianto Urbano Storico: AC – US.** (All. 2.2)

8. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto **non** risulta vincolato ne' dalla parte II° (tutela del patrimonio storico architettonico, già L. 1089/1939) ne' dalla parte III° (tutela dei beni ambientali, già L. 1497/1939) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii..

9. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Numero dei piani	due fuori terra
Data di edificazione	1930 circa
Struttura:	muratura portante - condizioni: sufficienti;

Muratura:	perimetrale piena in pietra e mattoni; in mattoni forati all'interno;
Facciate	Intonaco liscio; condizioni: scadenti;
Accesso esterno	Portone tipologia: ad un'anta; materiale: alluminio anodizzato argento e vetro - condizioni: sufficienti
Atrio:	Pavimento in piastrelle ceramica; pareti ad intonaco liscio – In buone condizioni
Scale:	gradini, pedate in marmo – pianerottoli in piastrelle di graniglia - pareti in intonaco liscio – corrimano in alluminio - condizioni: sufficienti.

9.2 IMPIANTI COMUNI		
Citofonico:	presente con apriporta	
Ascensore:	assente	
Gas:	gas di città	
Terra:	presente	
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale	
Adduzione idrica:	a caduta	
Telefonico:	assente	
9.3 CARATTERISTIC	CHE DELL' UNITÀ IMMOBILIARE:	
Porta caposcala:	a doppia anta in legno massello, listellato, - condizioni: appena sufficienti.	
Infissi esterni:	finestre in profilato di alluminio anodizzato argento e vetro semplice - condizioni: scarse - persiane alla genovese in alluminio - condizioni: sufficienti	
Infissi interni:	mancano le porte: esistono solo le animelle (falsi telai)	
Pavimenti:	in piastrelle di ceramica 30 x 30- condizioni sufficienti.	
Cucina	punto gas; carico e scarico per lavello in appoggio; pareti con piastrelle in ceramica (h = 180) - pavimento in piastrelle di ceramica 30 x 30 - canna fumaria non rilevata	
Bagno:	in fase di rifacimento totale: pavimento, rivestimenti e impianti demoliti intonaci e soffitto quasi totalmente scrostati; esiste soppalco con recipiente di riserva idrica; installati calderina a metano per riscaldamento e acqua calda e un vecchio vaso con cassetta di cacciata esterna. Infiltrazioni di acqua dal tetto.	

Secondo bagno	pavimento e pareti completamente rivestite con piastrelle in ceramica, piatto doccia, altri sanitari e rubinetteria non installati, -
	condizioni: sufficienti. Infiltrazioni di acqua dal tetto.
Pareti e soffitti	in tinta lavabile - condizioni: sufficienti (escluso bagno);
Impianto elettrico	a norma
Radiatori:	in alluminio
Classe di prestazione energetica globale	G
Prestazione energetica globale	333.21 kwh mq anno

10. STIMA DELL'IMMOBILE

10.1. Criteri di Stima

L'immobile viene stimato in base al valore di mercato per via sintetica, comparandolo con immobili simili per condizioni estrinseche ed intrinseche e considerandolo soggetto al libero mercato.

Si sono assunte informazioni presso agenti immobiliaristi operanti in zona e presso la stampa specializzata confrontandole con i valori dell'O.M.I. Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Terrritorio.

Tenendo quindi conto dell'andamento del mercato per unità immobiliari simili nella stessa zona, di considerazioni di carattere generale, dell'età dell'immobile, dell'orientamento, del livello di piano, del taglio dell'appartamento e del suo stato di manutenzione e conservazione, del livello qualitativo delle finiture, della collocazione ambientale, della destinazione d'uso dell'edificio e, utilizzando il parametro metro quadro di superficie lorda commerciale si è individuato il valore unitario di £/mq. 800,00.

10.2. Stima dell'unità immobiliare

Lotto unico: appartamento, della Superficie Lorda Commerciale Totale pari a mq. 85:

mq. 85 x €/mq. 800,00 = €. 68.000,00. (arr.)

Euro sessantotto mila/00.

10.3. Divisibilità in lotti

Lo scrivente ritiene che il bene sottoposto a pignoramento **NON** sia comodamente ne' convenientemente divisibile in lotti.

11 - OPERAZIONI SVOLTE DAL PERITO D'UFFICIO

- Nomina con ordinanza in data 08.08.2012 dal G.E. dott. Franco DAVINI quale esperto nel procedimento in epigrafe;
- 2. Giuramento nell'udienza in data 18.09.2012;

- 3. Inizio delle operazioni peritali con verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in data 18.09.2012.
- 4. Fissazione del sopralluogo per la data 02.10.2012 mediante invio di raccomandata R.R. all'esecutato e al procedente (20.09.2012);
- 5. Acquisizione di planimetria Toponomastica (21.09.2012);
- Acquisizione di planimetria depositata al catasto fabbricati agenzia del territorio (24.09.2012);
- 7. Richiesti atti di provenienza allo studio notarile Ansaldo (24.09.201);
- 8. Ricerca di certificato di abitabilità (25.09.2012);
- Acquisizione di visura storica per immobile dal catasto fabbricati agenzia del territorio (26.09.2012);
- Ricerca di progetto e pratiche edilizie presso l'archivio del Comune di Genova
 (01.10.12);
- 11. Acquisizione di estratti del PUC vigente e adottato vincoli (01.10.2012)
- 12. Primo sopralluogo effettuato nella data prevista presso l'immobile oggetto di stima, nessuno era presente; entrato nell'edificio per apertura del portone da parte di un inquilino vicino; lasciata comunicazione nell'immobile con richiesta di contatto da parte dell'esecutato per fissazione di nuovo sopralluogo (02.10,2012);
- 13. Ricevuta telefonata dall'esecutato e fissato appuntamento per sopralluogo per il 17 .10.2012 (13.10.12);
- 14. Effettuato sopralluogo con rilievo grafico e fotografico in data presso l'immobile oggetto di stima alla presenza dell'esecutato (17.10.2012);
- 15. Sollecito di copia degli atti di provenienza allo studio notarile Ansaldo con trasmissione email del quesito con l'autorizzazione ad acquisire i documenti in carta semplice (25.10.2012);
- 16. Ricezione di copia di atti di provenienza dallo studio Notarile Ansaldo (09.11.2012;

- 17. Termine dell'elaborazione e trasmissione al sito regionale della documentazione relativa alla certificazione energetica ed emissione del certificato (26.11.2012).
- 18. Richiesta delle informazioni sulle pendenze nei confronti dell'amministrazione del consorzio d'acquedotto.

12 - ALLEGATI

- 1 Planimetria Toponomastica;
- 2.1- Stralcio Cartografico del Piano Urbanistico Comunale Vigente -1: 5.000;
- 2.2 Stralcio Cartografico del Piano Urbanistico Comunale Adottato -1: 10.000;
- 3 Documentazione fotografica;
- 4 Planimetria rilevata dell'immobile Scala 1:100;
- 5 Planimetria catastale;
- 6 Visura storica del Catasto Fabbricati;
- 7 Attestato di Certificazione Energetica.

Genova 1 gennaio 2013

il perito d'Ufficio

dott. arch. Enrico POZZOLINI

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari Giudice dott. Daniela CANEPA Procedura di espropriazione immobiliare 99/2012 promossa da UNICREDIT S.p.a.

Avv. Francesco FERA contro

immobile in Genova, via Giuseppe GALLESI CIV. 18 INT.4

a Catasto Fabbricati: Sez. Sez. SQ Foglio 7 Particella 156 sub. 5.

ATTESTAZIONE DEL PERITO D'UFFICIO

Il sottoscritto dott. arch. Enrico POZZOLINI, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Genova con il n. 594 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Genova, con studio in Genova, via Luccoli 14/9, Perito d'Ufficio nel giudizio d'esecuzione di cui in epigrafe

ATTESTA

Di aver trasmesso oggi, data del deposito della perizia presso l'Ufficio esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova, copia della perizia stessa,

- al creditore procedente: UNICREDIT S.p.a. presso Avv. Francesco Via XII ottobre 12/A 16121 Genova (GE)
- all'esecutato: Sig.

Genova 03 gennaio 2013

il perito d'Ufficio

dott, arch. Enrico POZZOLINI