N. **656/2011** R.G.E.

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Italfondiario S.p.A Avv. Piero Negro

contro

debitore esecutato

debitore esecutato

G.E. : Dott. TUTTOBENE

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato : Geometra Marrocco Massimo

Iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Genova n. 2182

Con studio in Genova – Via Boine 26/5 – cell. 3334853563

E mail – geometramarrocco@alice.it

LOTTO UNICO : appartamento posto al piano quinto del fabbricato sito in Comune di Genova, Vico Saponiera civico 2 interno 29.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'appartamento (quota 1000/1000) sito in Comune di Genova, Provincia di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civico 2 di Vico Saponiera e più precisamente :

Appartamento distinto con l'interno 29, posto al piano quinto composto da piccolo ingresso, corridoio, camera, cucina, camera, bagno e poggiolo.

1.1 - Dati tecnici

Appartamento : superficie lorda commerciale : mq. 63,00 .

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Si conferma la superficie lorda commerciale.

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a nato in il proprietà per ½ e a nato in il proprietà per ½ con i seguenti dati catastali :

Sezione COR - Foglio 79 - mappale 295 - sub. 33 – Vico Saponiera n. 2 – piano quinto – interno 29 - categoria A/3 - classe 4 – vani 4,5 – R.C. euro 418,33.

1.4 - Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente, non si sono riscontrate sostanziali difformità.

1.5 - Confini

L'appartamento così confina :

- a nord : con distacco su vico saponiera ;

- ad est : con appartamento interno 28 ;
- a sud : con vano scale ;
- ad ovest : con distacco su vico saponiera ;
- sopra : con la copertura ;
- sotto : con appartamento del piano quarto.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : periferico, con possibilità di parcheggio nelle strade attigue. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe : residenziali i principali centri limitrofi, non vi sono attrazioni.

Collegamenti pubblici : strada principale a 50 metri, riguardo alla ferrovia due chilometri circa, ed all'autostrada occorre andare all'uscita Genova-sestri. Collegamento pubblico di autobus.

3) STATO DEL POSSESSO

Al momento dell'accesso, l'immobile risulta occupato dalla esecutata e dal figlio minorenne.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Dall'ispezione ipotecaria del 05/01/2012 effettuata presso l'Agenzia del Territorio risulta quanto segue :

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

Dall'ispezione ipotecaria del 05/01/2012 effettuata presso l'Agenzia del Territorio risulta quanto segue :

4.2.1. iscrizioni :

- Iscrizione contro del 14/12/2004 Reg. Part. 13661 Reg. Gen. 59069
  Pubblico Ufficiale Biglia Piero repertorio 21936/14030 del 24/11/2004
  Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Immobili siti in Genova (GE)

E i seguenti pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :

4.2.2. Pignoramenti :

- Trascrizione contro del 16/09/2011 Reg. Part. 21869 Reg. Gen. 30995
  Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari repertorio 7837 del 01/09/2011
  Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili
  Immobili siti in Genova (GE)

4.2.3. Altre trascrizioni : nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso : nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia : nessuno.

4.3.2. di conformità catastale : nessuno.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile : non pervenute, anche se richieste all'Amm.re in data 13 marzo 2012, in presenza del custode giudiziario.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : non pervenute,

anche se richieste all'Amm.re in data 13 marzo 2012, in presenza del custode giudiziario.

Si precisa che il fabbricato è provvisto di amministratore condominiale, telefoni 0106001553 - 3920186577.

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

Agli esecutati i beni oggetto di perizia sono pervenuti per atto pubblico del 24 novembre 2004 Notaio Biglia Piero, repertorio n. 21935, registrato a Genova in data 13 dicembre 2004 al n. 5901.

6.1. Precedenti proprietari

Al precedente proprietario i beni oggetto di perizia sono pervenuti per atto pubblico del 15 novembre 1993 Notaio Novara Fabio, repertorio n. 25212, registrato a Genova in data 6 dicembre 1993 al n. 9853.

7) REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito d'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova, per l'unità immobiliare de quo, si è riscontrato quanto segue :

Il fabbricato è provvisto di regolare progetto di costruzione con n. 7759/35 del 6 maggio 1935 e decreto di abitabilità n. 1822 del 20/11/1936.

Dalle ricerche effettuate si precisa la sostanziale regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare de quo.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale non si sono riscontrate difformità.

8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente piano urbanistico, il fabbricato in oggetto è

ricompreso nelle seguenti zone:

- Variante 73/10 zona B sottozona BBRQ.
- Zona PUC 2000 B sottozona BB.
- Ambito 53 D area TU.
- P.T.C. piano di bacino torrente Polcevera.

9) VINCOLI

Nessun vincolo.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali :

Strutture verticali	Latero-cemento armato- condizione buone
Travi	Cemento armato – non verificabili
Solai	Latero cemento – non verificabili
Copertura	A terrazzo in discrete condizioni
Scale	Cemento armato in buone condizioni
Balconi	Presente

Componenti edilizie e costruttive :

Pavimentazione esterna	Pianerottolo in buone condizioni
Pareti esterne	Muratura – rivestimento intonaco – condizioni buone
Scale esterne	Non presenti
Porta caposcala	Anta unica blindata - condizione ottime

Infissi	Finestre : doppia anta a battente in alluminio – condizioni buone Persiane : doppia anta in legno
Porte interne	Porte a battente in legno - condizioni buone
Cucina	Pavimento in piastrelle – rivestimento in piastrelle – condizioni ottime
Bagno	Pavimento e rivestimento in piastrelle – condizioni buone
Pavimenti	Pavimento in granigliato alla genovese – condizioni scarse
Pareti e soffitti	Tinteggiate – condizioni molto scarse

Impianti :

Citofonico	Presente
Ascensore	Assente
Gas	Presente
Elettrico	Sottotraccia da verificare
Fognatura	Allacciata alla rete comunale
Idrico	Sottotraccia da verificare
Telefonico	Non rilevato
Termico	Rilevato ma da verificare

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 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 dei valori a base d'asta

Lotto unico : appartamento con superficie complessiva pari a mq. 63.

Mq. 63 x €/mq. 1.200,00 = € 75.600,00

Valore a base d'asta : € 75.600,00

12) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

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

13) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO

13.1. Operazioni peritali

- Nomina geom. Massimo Marrocco, esperto nella procedura di cui sopra dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. TUTTOBENE ;
- giuramento in sede dell'udienza in data 19 dicembre 2011 ;
- fissazione del sopralluogo in data 31 gennaio 2012 mediante invio di

raccomandata all'esecutato ed al creditore procedente ;

- istanza per l'accesso forzoso e di proroga delle operazioni peritali ;
- fissazione dell'accesso forzoso in data 13 marzo 2012 ;
- in data 13 marzo 2012 si procedeva all'accesso in presenza del custode e dell'esecutata, dove in quella sede si procedeva al rilievo metrico e fotografico dell'appartamento ;
- richiesta all'amministrazione del condominio della situazione contabile, non pervenuta ;
- redazione della relazione di stima, completa di elaborazione della planimetria dell'appartamento oggetto di stima ;
- invio telematico e consegna della relazione di stima alla Cancelleria ;
- invio tramite e-mail della relazione di stima alla parte procedente e con posta ordinaria all'esecutata.
- invio alla Cancelleria della scheda relativa all'esecuzione, tramite e-mail.

13.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale ;
- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per ispezione ipotecaria;
- accesso presso il Comune di Genova per gli adempimenti di controllo richiesti.

Tutte le operazioni si sono svolte correttamente e nei tempi necessari.

Il sottoscritto, che ritiene di aver diligentemente assolto con piena obbiettività il mandato affidatogli dalla S.V.Ill.ma, nel tenersi a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o supplemento di consulenza, con osservanza si firma.

Genova li, 3 aprile 2012

L' Esperto

Allegati :

1) Raccomandata per comunicazione del sopralluogo.
2) Verbale inizio operazioni peritali.
3) Planimetria redatta in base al sopralluogo.
4) Copia atto di provenienza.
5) Visura catastale attuale NCEU.
6) Planimetria catastale NCEU.
7) Visure alla Conservatoria.
8) Documentazione comunale.
9) Documentazione della situazione urbanistica.
10) Documentazione fotografica.

N. **656/2011** R.G.E.

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

Il sottoscritto Geom. Massimo Marrocco, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dalla Italfondiario S.p.A contr e debitori esecutati, attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, tenendo conto della richiesta di proroga, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova li, 3 aprile 2012

L'Esperto