

R.E. 963/2014

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

* * * * *

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

Avv. Stefano BAZZANI

Contro

- debitrice esecutata

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Ill.mo Dott. D. BIANCHI

* * * * *

Tecnico Incaricato: Arch. Monica Corsiglia

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n°1581

con studio in Genova, Via Colombo n. 12/6 sc. S - tel. 010/8602385- Pec

monica.corsiglia@archiworldpec.it

LOTTO UNICO: appartamento posto al piano secondo, in zona Certosa a
Rivarolo, nel comune di Genova, in via G. Jori civ. n. 37B, int. n.5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota intera proprietà dell'immobile sito in comune di Genova, in zona Certosa a Rivarolo, Circoscrizione V Valpolcevera, facente parte del fabbricato indicato con il civ. n.37B di Via Germano Jori e più precisamente: appartamento distinto con l'interno n. 5, posto al piano secondo ed ultimo, composto da: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, locale bagno, ripostiglio e camera da letto, altezza media interna locali pari a 2,60 m circa.

1.1 - Dati Tecnici

Appartamento: superficie lorda commerciale mq. 52,94.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = mq. 52,94.

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a per la quota dell'intera proprietà:

Sez. RIV; Foglio 35; mappale 156, sub. 11, Zona cens. 4; cat. A/5, classe 5; cons. 4 vani, superficie catastale 53 mq, rendita catastale Euro 299,55
ubicazione: Via Gerolamo Jori (catastalmente Via Lamarmora) n. 37B, piano secondo, interno 5.

1.4 - Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso alla Planimetria Catastale ultima in atti del 18.01.1994 a firma del geom. Luigi Ravara (vedi Allegato n.1) presentata a seguito di Art.26 ex L.47/85 prot. n.502 del 27.04.1993. A differenza di come rappresentato nella Planimetria Catastale ultima in atti,

nello stato di fatto il varco di accesso all'appartamento e la bucatina del locale cucina sono a filo del muro ad Ovest, il muro di confine sul lato Ovest dell'ingresso è arretrato rispetto al muro dallo stesso lato del locale cucina, inoltre la parete di divisione con il vano scala non è perpendicolare alla parete che affaccia sul cavedio, comunque tali difformità si imputano ad una inesatta rappresentazione grafica e quindi non sono rilevanti ai fini della regolarità edilizia.

1.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze appartamento:

Nord: con vano scala e appartamento int. n.4

Est: con Via Antonio Piccone

Sud: con Vicolo su civ. n.35 di Via Germano Jori

Ovest: con cavedio su vano scala e appartamento int. n.6

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche Zona: periferica residenziale con poche possibilità di parcheggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Collegamenti pubblici: Stazione Metropolitana di Brin a circa 260 m a piedi, autostrada - casello di Genova-Ovest, svincolo autostradale a circa 3,1 Km.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo era presente

che risulta ivi residente con

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: nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni: Ipoteca Volontaria- Concessione a garanzia di mutuo - n. Reg. Part. 4400 del 29.04.2004 - a favore BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.A. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1- contro

per l'intera quota di proprietà - a garanzia di euro 77.000;

4.2.2 Pignoramenti: Verbale di Pignoramento Immobili Reg. Part. 8062 del 08.04.2009, a favore per l'intera quota della proprietà - contro per l'intera quota di proprietà; Verbale di Pignoramento Immobili Reg. Part. 21080 del 20.11.2014, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per l'intera quota della proprietà - contro per l'intera quota di proprietà;

4.2.3. Altre trascrizioni: Atto di Compravendita - Atto Notaio Angelo Noli rep. n. del 21/04/2004 - n. Reg. Part. del a favore per l'intera quota di proprietà -

contro

per la quota

dell'intera proprietà;

Come si evince dalla Relazione Notarile a firma della Dott.ssa Maria LANDOLFO fino alla data del 22/12/2014, non risultano ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni in capo all'immobile pignorato così come non risultano dai certificati Ipotecari fino alla situazione aggiornata del 31/08/2016 (vedi Allegato n.9).

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: € 50,00 di tributi Speciali Catastali e compenso tecnico incaricato (circa 200,00 €).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, saldo consuntivo esercizio 2015: € 3.939,59.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, preventivo esercizio 2016: € 644,00.

Spese amministrazione ordinaria scadute ed insolite alla data della perizia, saldo consuntivo 2015 e rate preventivo 2016 già scadute: € 4.422,59.

Attualmente non sono stati deliberati lavori di Amministrazione Straordinaria.

L'amministratore del condominio è il Sig.

Non esiste il Regolamento di Condominio del caseggiato, (vedi Allegato n.8).

6. ATTUALI PROPRIETARI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari: Il bene oggetto di perizia è pervenuto in proprietà a [redacted] la quale si dichiara di stato civile nubile, per la quota dell'intera proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Noli del [redacted] trascritto presso la conservatoria di Genova il 29.04.2004 ai nn. [redacted] per acquisto fattone da [redacted].

6.2 Precedenti proprietari:

Ai suindicati [redacted]

[redacted] quanto sopra è

pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

successione legale da [redacted] e
deceduta il [redacted] giusta denuncia del [redacted] num. [redacted] vol. [redacted],
trascritta presso la Conservatoria di Genova il [redacted] ai nn. [redacted]
[redacted] con la quale la de cuius lascia ai figli [redacted] e
ed ai nipoti [redacted] e
quota di 1/3 della piena proprietà sul cespite in
oggetto;

successione legale da [redacted]
giusta denuncia del [redacted] vol. [redacted]
trascritta presso la Conservatoria di Genova il [redacted] nn. [redacted]
con la quale la de cuius lascia al coniuge [redacted]
ed ai figli [redacted] e
quota di 2/9 della piena proprietà sul cespite in oggetto;

successione legale da [redacted] e

deceduto a GENOVA giusta denuncia num. vol. trascritta presso la Conservatoria di Genova addi ai nn. e atto di accettazione espressa di eredità per notar del , rep. trascritto presso la Conservatoria di Genova addi ai nn. : con la quale il de cuius lascia al coniuge ai figli e quota di 1/1 di piena proprietà sul cespite in oggetto.

Al suindicato quanto sopra è pervenuto per acquisto da in virtù di atto di compravendita per notar del trascritto presso la Conservatoria di Genova il ai nn.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Vista la struttura dell'edificio, in muratura portante, l'epoca di costruzione del fabbricato cui l'immobile appartiene e' antecedente ai primi decenni del '900.

In ottemperanza ai disposti degli artt. 40 della legge 28/2/1985 n. 47 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/6/2001 n.380: l'immobile è antecedente all'entrata in vigore della L.1150/42 (17 ottobre 1942). In data 27.04.1993 è stato presentato Art. 26 ex L.47/85 prot. n.502/93 per la realizzazione di opere interne.

Presso l'Ufficio di Igiene Edilizia del Comune di Genova non risulta rilasciato il Decreto di abitabilità, l'immobile comunque è antecedente alla data di entrata in vigore del R.D. n. 1265 del 27/07/1934, Testo Unico delle Leggi Sanitarie.

Appartamento

Vista l'epoca di costruzione dell'edificio, non risulta depositato alcun Progetto originario del caseggiato presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Genova.

Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso alle risultanze planimetriche della Planimetria allegata all'Art. 26 ex L.47/85 prot. n.502/93 depositato presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Genova e alla Planimetria Catastale Ultima in atti presentata a seguito della succitata pratica edilizia, le difformità riscontrate sono da attribuirsi ad una errata rappresentazione grafica, non è stato possibile reperire la planimetria Catastale di Impianto.

E' stato quindi eseguito un rilievo dell'appartamento e gli elaborati della restituzione grafica dello stato dei luoghi sono stati allegati alla presente (vedi Allegato n.5).

Sono state effettuate altre ricerche presso gli uffici competenti del comune: non risultano presentate pratiche di condono edilizio riguardanti l'immobile o altre pratiche edilizie.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. adottato con D.C.C. n. 8 del 8/2015 con approvazione del progetto definitivo di PUC – DCC 42/2015 in data 30 luglio 2015 con entrata in vigore in data 3 dicembre 2015, l'immobile ricade in zona AC-IU: "Tessuto urbano caratterizzato da presenza di edifici di valore architettonico e da impianto urbano progettato unitariamente, aree nel loro complesso sature, destinate a essere conservate sotto il profilo dell'assetto urbanistico ed insediativo. Gli spazi liberi originariamente strutturati nell'impianto urbanistico e insediativo costituiscono elementi di valore da preservare." (vedi Allegato n.6).

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex lege 1089/1939), nè dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) (vedi Allegato n.3).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'appartamento int. n.5, è posto al piano secondo ed ultimo del fabbricato civico n.37B di Via Gerolamo Jori, edificio di 3 piani fuori terra con piano terra adibito a locali magazzino e box.

Il caseggiato di impianto storico, è di tipo popolare ed è situato nella Circonscrizione V Valpolcevera nelle immediate vicinanze della stazione metropolitana di Brin. La zona è facilmente accessibile, è servita da mezzi pubblici e c'è qualche possibilità di parcheggio.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante di pietra e il tetto è a falde con manto di copertura in marsigliesi.

L'appartamento, posto al piano secondo è abbastanza luminoso, i soffitti sono a volta ribassata, è in buone condizioni, pavimentazioni, rivestimenti di bagno e cucina e infissi sono in buono stato conservazione.

Caratteristiche Strutturali	
Strutture verticali:	muratura portante
Solai:	in legno
Copertura:	tipologia: a falde stato di manutenzione: discreto

Scale:	<p>tipologia: in muratura con pedata in marmo e pianerottoli in piastrelle di gres, ringhiera in metallo e corrimano in legno</p> <p>ubicazione: interna - servo scala assente</p> <p>stato di manutenzione: sufficiente</p>
Componenti Edilizie e Costruttive	
Pavimentazione esterna	<p>Battuto di cemento</p> <p>stato di manutenzione: discreto</p>
Pareti esterne prospetti:	<p>intonacate e tinteggiate con sporadica presenza di esfoliazione della tinta</p> <p>stato di manutenzione: discreto</p>
Portone atrio	<p>in vetro e alluminio anodizzato ad anta singola</p> <p>condizioni: buone</p>
Portoncino ingresso:	<p>ad un battente, blindato rifasciato in legno</p> <p>condizioni: buone</p>
Infissi esterni:	<p>infissi a doppio battente con doppio vetro in alluminio e persiane in alluminio, nel locale cucina uno degli infissi è ad un solo battente</p>

	condizioni: buone
Porte interne	In legno tamburato condizioni: buone
Cucina:	pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche. condizioni: buone
Bagno:	composto da lavabo, bidet, vaso e doccia, pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche. condizioni: buone
Pavimenti:	in piastrelle di gres condizioni: abbastanza buone
Pareti:	intonacate e tinteggiate condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico:	esistente
Ascensore:	no
Gas:	ad erogazione urbana
Idrico:	con contatore condominiale e suddivisione consumi in base alla lettura dei contatori di ogni unità abitativa
Elettrico:	impianto dotato di interruttore differenziale magnetotermico

Fognatura:	separata e allacciata alla rete comunale
Termico:	Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo con calderina a gas nel locale bagno

11. VALUTAZIONE DEL 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 immobiliare 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. Quotazioni Immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona Periferica/RIVAROLO (V. Jori – V. Vezzani - V.Canepari)- Codice Zona D49 - Microzona 22 del comune di Genova anno 2015 – Semestre 2 - Abitazioni di tipo economico, valori desunti dalle tavole dell'Omi (vedi Allegato n.4):

Valore max = 1.450 €/mq

Valore medio = 1.250 €/mq

Valore min = 1.050 €/mq

11.4. Stima del valore a base d'asta

Lotto Unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq 58,85 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

Nella determinazione del valore a mq si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile e delle parti comuni, delle spese necessarie alla presentazione di una nuova planimetria catastale con la correzione delle succitate difformità dovute ad una errata rappresentazione grafica e delle spese di amministrazione insolute, pertanto si applica come valore di mercato un valore pari a €/mq 1.050,00.

Valore intera quota immobile:

Mq 52,94 x €/mq 1.050,00 = € 55.587,00 che si arrotondano ad € 55.000,00

Valore di mercato dell'intera quota : € 55.000,00

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti, se non a fronte di onerose opere edilizie.

13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nello stato attuale l'immobile ricade in Classe Energetica "G" con Prestazione energetica globale pari ad un Valore attuale di 274.50 KWh/mq anno, con l'intervento consigliato sull'impianto, di sostituzione della caldaia tradizionale con un modello a condensazione, è possibile apportare un miglioramento delle prestazioni energetiche globali tale da conseguire una Prestazione energetica globale pari ad un Valore raggiungibile di 220.48 KWh/mq anno (vedi Allegato n.7).

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

14.1 Operazioni peritali

- nominata con ordinanza, esperto nella procedura sopra elencata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. D. BIANCHI;
- giuramento in data 01/06/2016;
- avviso delle parti dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 8 giugno 2016 mediante invio di raccomandata a mezzo di Posta Elettronica Certificata il creditore procedente e raccomandata con ricevuta di ritorno e posta prioritaria l'esecutata;
- fissazione del sopralluogo in data 20 giugno 2016 alle ore 10,00, mediante invio di raccomandata a mezzo di Posta Elettronica Certificata il creditore procedente e invio di raccomandata con ricevuta di ritorno e

posta prioritaria l'esecutata;

14.2. - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia dell'Entrate per l'acquisizione della Planimetria Catastale Ultima in atti, delle visure storiche e dei certificati ipocatastali;
- accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per verifica delle autorizzazioni amministrative e ricerca elaborati grafici dei progetti approvati;
- verifica eseguita presso l'ufficio di Igiene Edilizia per esistenza del Decreto di Agibilità.
- verifiche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio per presenza di pratiche di sanatoria;
- verifiche eseguite per la verifica dell'esistenza di Vincoli storico-architettonici e ambientali;

Genova, 6 settembre 2016

In fede

Il C.T. d'U. Arch. Monica Corsiglia

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

- Allegato n.1: Planimetria Catastale Ultima in atti e Visura storica catastale
- Allegato n.2: Certificato Stato di famiglia
- Allegato n.3: Stralcio mappa storica, Stralcio mappa dei Vincoli paesaggistici Regione Liguria, documentazione Art. 26 ex L.47/85 - Opere Interne - n.502/1993
- Allegato n.4: Quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del

- Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio F.I.A.I.P.
- Allegato n.5: Restituzione grafica del rilievo dell'immobile: Stato Attuale
- Allegato n.6: Stralcio Cartografia del P.U.C. Vigente DCC 42/2015 in data 30 luglio 2015 con entrata in vigore in data 3 dicembre 2015
- Allegato n.7: Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato n.8: Rendiconto amministrazione ordinaria anno 2015, preventivo amministrazione ordinaria anno 2016 e Riepilogo situazione contabile immobile pignorato: rate amministrazione insolute dell'esecutata.
- Allegato n.9: Certificati Agenzia delle Entrate – Ispezione Ipotecaria
- Allegato n.10: Documentazione fotografica
- Allegato n.11: Scheda Riassuntiva
- Allegato n.12: Attestazione di invio copia relazione alle parti