Firmato Da: PRETELLI GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 121d4a

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 855/2015

promossa da:

- BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.

Avv. Federica Oronzo

Creditore Procedente

contro:

- *** 独见**主义"性"的人,可以"企"。

Debitore esecutato

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN GENOVA :

APPARTAMENTO IN VIA RIVAROLO CIV. 33 - INT. 3 - P.2°

Premesse

Il sottoscritto Dott. Arch. Giorgio Pretelli, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° 990 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Genova, con studio in Genova, Via Pegli 37/9, veniva nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Delucchi Renato il giorno 16 febbraio 2016, presso il Tribunale di Genova, quale Esperto d'ufficio e contestualmente comunicava al sottoscritto i quesiti per la redazione della perizia.

Risposta ai Quesiti Peritali

a) Verifica della completezza della Documentazione di cui all'Art. 567 C.P.C..

E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c.

R

Architetto

b) Stima sommaria dell'immobile

Acquisita la documentazione necessaria alla redazione della perizia, il sottoscritto inviava comunicazione a mezzo raccomandata A/R al creditore procedente ed al debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, fissandola per il giorno 2 marzo 2016, ore 15,00 presso i locali oggetto di pignoramento. (Vd. Allegato n. 1).

Avendo ricevuto conferma da parte del creditore ma non del debitore, il sottoscritto si recava ugualmente, alla data stabilita, previa acquisizione al Catasto Urbano del Comune di Genova della planimetria catastale, sul luogo dell'incontro.

Non trovando nessuno presente nell'immobile, contattavo telefonicamente l'amministratore del condominio il quale mi comunicava il numero di telefono della Sig.ra

Successivamente contattavo la Signora la quale mi fissava un nuovo appuntamento per il sopralluogo nella giornata di mercoledì 9 marzo 2016 alle ore 10,00.

Pertanto, alla data stabilita, potevo accedere all'immobile ed effettuare, con l'aiuto di un collaboratore di studio, al rilievo planimetrico e fotografico dell'appartamento.

c) Divisione in lotti autonomi

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

1. Identificazione del bene comprensivo dei confini e dati catastali

Piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Genova, delegazione di Rivarolo:

- Appartamento distinto con l'interno 3 del civico 33 di Via Rivarolo, posto al piano secondo, terzo fuori terra, composto da :
- Ingresso in soggiorno, due camere, piccolo ripostiglio, cucina e bagno.



Dati Tecnici

- Superficie lorda commerciale appartamento: mq. 57,00

- Superficie lorda abitabile appartamento : mq. 49,00

Dati Catastali

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, alla Sez. RIV, foglio 25, particella 89, Sub. 8, ZC. 4^, Via Rivarolo n.33, piano 2°, int. 3, Categoria A/4, classe 4^, consistenza vani 4,5, Superficie catastale mq. 64, Rendita di € 278,89.

(Allegata Visura storica ed Estratto di mappa – Allegati n.2 / 3).

Regolarità catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (vedi allegato n. 4), di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo, e la planimetria catastale (vedi allegato n. 5), per l'unità immobiliare in oggetto si sono riscontrate le seguenti difformità : Il locale bagno è stato ampliato verso il locale cucina.

Confini:

- a nord-est muri perimetrali sulla Via Rivarolo;
- a sud-est muri divisori con vano scala e appartamento int. 4;
- a sud-ovest muri perimetrali su distacco verso cortile interno;
- a nord-ovest muri perimetrali sulla Via Santo Stefano di Rivarolo.

Provenienza:

Dalla Certificazione Notarile, redatta dal Notaio in Pistoia, Dott. Giulio Cesare Cappellini, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, del 11 dicembre 2015, allegato agli atti della procedura, e dall'Atto di Provenienza a rogito Notaio Dott. Piero Biglia, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari, del 14/12/2004, Rep. n. 22041, Racc. n. 14102, risulta:

- Il bene è pervenuto alla Signora (Marocco) il 1º gennaio 1966, C.F. (MAROCCO) il 1º gennaio 1966, C.F. (MAROCCO) Carluccia, nata a Rivarolo Ligure il 2 agosto 1924, C.F. (MAROCCO) 12H339F.

Genova 16156, Via Pegli 37/9, Tel.-Fax 010 8680848, Cell. 3358174936

C.F. PRT GRG 50E17 D969P – P.IVA 03625890102 – mail: giorgiopretelli@gmail.com – pec: giorgio.pretelli@archiworldpec.it



Firmato Da: PRETELLI GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 121d4a

Nota di Trascrizione del 17 dicembre 2004 al n. 59580 del registro generale e n. 36780 del Registro particolare.

4

(Allegato n. 6)

2. Descrizione del bene

Descrizione dell'Unità Immobiliare, sita nel Comune di Genova, alla Sez. RIV , foglio 25, particella 89, Sub. 8, ZC. 4^, Via Rivarolo n.33, piano 2°, int. 3, Categoria A/4, classe 4^, consistenza vani 4,5, Superficie catastale mq. 64, Rendita di € 278,89.

L'immobile in oggetto è situato nella Circoscrizione di Rivarolo in zona periferica comoda per accessi e necessità.

Zona dotata di discrete infrastrutture con posteggi e servizi, stazione ferroviaria a circa 1 km e casello autostradale di Ge-Bolzaneto a circa 4 km.

L'immobile, costruito ante guerra, si eleva su sei piani fuori terra, oltre la copertura a terrazzo, ed è composto da cinque piani destinati ad abitazione, comprendenti dieci appartamenti, ed un piano terra con locali ad uso commerciale e servizi.

La costruzione, con struttura in muratura di pietra e mattoni, solai con travi in legno e massetto cementizio, si presenta in discreto stato di conservazione con facciate ad intonaco a civile tinteggiato riordinate. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla Via Rivarolo. Il portone, ad anta doppia, è in alluminio, l'atrio d'ingresso ha le pareti parzialmente rivestite in marmo e tinteggiate ed il soffitto tinteggiato, il pavimento in piastrelle di marmo.

I gradini del vano scala ed i pianerottoli sono in marmo, le pareti ed i soffitti tinteggiati. Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore.

L'appartamento, ubicato al piano secondo, terzo fuori terra, ha un'altezza interna di circa mt. 2,90 ed è composto da un ingresso in soggiorno con affaccio sulla Via Rivarolo, due camere, la prima con affaccio sulla Via Rivarolo e la Via Santo Stefano, la seconda con affaccio sul retro edificio verso distacco su cortile interno, un piccolo ripostiglio, la cucina ed il bagno,



Architetto

al quale si accede direttamente dal vano cucina, che affacciano sul retro edificio verso il cortile interno.

5

La superficie lorda abitabile è pari a mq. 49.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con calderina murale stagna a tiraggio forzato a gas metano, con produzione di acqua calda sanitaria, posta nel locale bagno, i radiatori sono in alluminio verniciato di colore bianco.

Per gli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento non è stata fornita la certificazione (L.46/90).

I serramenti interni sono in alluminio verniciato bianco con vetrocamera, gli esterni con persiane in alluminio, le porte sono in legno tamburato, la porta d'ingresso blindata con rivestimento in legno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti i locali.

Le pareti sono tinteggiate in colore, rivestite in piastrelle di ceramica nel bagno e cucina, i soffitti sono tutti tinteggiati in colore bianco.

Il servizio ha dotazione completa con piatto doccia con box a vetri, lavabo, vaso e bidet, le rubinetterie sono con gruppo monoforo.

L'alloggio si presenta in mediocri condizioni di conservazione nelle finiture ed impianti, mediocre l'esposizione e la luminosità con affaccio sul fronte strada e su distacco aperto.

Mediocre la commerciabilità.

(Allegato n. 7 – foto dal n.1 al n. 20)

3. Stato di possesso del bene

L'immobile risulta essere di proprietà di Colonia de la quota di 1/1 di proprietà, ed è abitato dalla stessa.

(Allegato n. 8)

4. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto non è vincolato alla parte II D.Lgs. 22/01/04 n. 42 e ss.mm.ii. (ex L. 1089/39), sulla tutela del



patrimonio storico architettonico, ed alla parte III D.Lgs 42 del 22/01/04 e ss.mm.ii. (ex lege 1497/1939) Vincolo paesaggistico.

Non risultano allo stato attuale formalità e vincoli di natura urbanistica, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Per quanto concerne i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, trattandosi di edificio e non di terreno è privo di attitudine edificatoria.

5. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Iscrizioni

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 14 dicembre 200a, a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.**, sede legale in Roma, Via Vittorio Veneto n. 119, C.F. 09339391006, (domicilio eletto in Genova Via Malta 2/6, presso lo studio dell'Avvocato Stefano Bazzani) a rogito Notaio Piero Biglia, sede Genova, Rep. n. 22042/14103.

Nota di iscrizione del 17/12/2004 al N. 59581 del Reg. Gen. e N. 13821 del Reg. Part., per un importo totale di € 160.000,00, di cui € 80.000,00 di capitale, esigibile in anni 25, contro per la quota di 1/1 di piena proprietà, sull'immobile sito in Via Rivarolo civ. 33, interno 3, piano 2°, al Catasto fabbricati, Sez. RIV, foglio 25, particella 89, subalterno 8, Zc.4^, Cat. A/4, cl. 4^, cons. vani 4,5, Sup. catastale mq. 64, Rc. di € 278,89. (Allegato n. 9)

Pignoramenti

- Atto Giudiziario del 12 ottobre 2015, Rep. n. 10342, Nota di trascrizione del 18 novembre 2015 al N. 29240 del Reg. Gen. e N. 21585 del Reg. Part., per pignoramento immobiliare a favore di **Vela Mortgages S.R.L.** con sede legale in Conegliano Veneto (TV), C.F. 041044160264, contro per la quota di 1/1 di piena proprietà, sull'immobile:

Genova 16156, Via Pegli 37/9, Tel.-Fax 010 8680848, Cell. 3358174936

C.F. PRT GRG 50E17 D969P – P.IVA 03625890102 – mail: giorgiopretelli@gmail.com – pec: giorgio.pretelli@archiworldpec.it



Unità negoziale n. 1

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sez. RIV, foglio 25, particella 89, subalterno 8, Via Rivarolo civ. 33, int. 3, piano 2°, Zc. 4^, Cat. A/4, cl. 4^, cons. vani 4,5, Sup. catastale mq. 64, Rc. di € 278,89. (Allegato n. 10)

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale :

Dal raffronto fra la planimetria dello stato attuale e la planimetria catastale sono state riscontrate delle difformità nella distribuzione interna che si presume siano state realizzate dopo il 2004, pertanto tali difformità potranno essere regolarizzate mediante presentazione di pratica di sanatoria per opere interne ai sensi dell'art. 22 L.R. 16/2008.

- Per conformità urbanistico edilizia : circa € 600,00 per oneri del professionista e circa € 250,00 per diritti di segreteria;
- Per conformità catastale : circa € 400,00 per oneri per professionista e circa € 50,00 per diritti catastali.

Spese Condominiali scadute ed insolute

L'amministratore pro-tempore del condominio di Via Rivarolo, civ. 33, Sig. Martucci Giovanni con studio in Via Bolzaneto 4/4, Genova, rispondeva, alla specifica richiesta dello scrivente, in data 24 marzo 2016, che risultano, a tutt'oggi, spese condominiali a carico della esecutata e precisamente:

Totale dare al 31/12/2015 <u>€ 2.780,11</u> (Allegato n. 11)

6. Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia del bene

Il vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova identifica nelle Norme del PUC 2000, Aggiornato 2011, in cui si trova l'edificio:

- Zona PUC 2000: "B": Sottozona: "BB-RQ"
- Zona PUC 2011 (adottato con D.C.C. n. 92 del 07/12/2011) : "AR UR" Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.
- P.T.C.P.: Ambito "53D", Area "TU" Torrente Polcevera (Allegati n. 12, n.13, n. 14)

R

8 Architetto Giorgio PRETELLI

Per quanto attiene il fabbricato:

Pratica Edilizia per Manutenzione Straordinaria senza Modifiche ai Prospetti in data 08/04/2004, pratica DIA protocollo n. 1741/2004, richiedente Amministrazione Condominio, Progettista Luciano Bottani.

Per quanto concerne il Decreto di Abitabilità, trattandosi di edificio di antica costruzione, non risulta reperibile.

Per quanto attiene l'unità immobiliare destinata ad uso abitativo :

Da ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Genova, settore Edilizia Privata, non sono emerse pratiche edilizie (art. 26 L. 47/85) o concessioni in sanatoria (art. 48 L. 47/85) né autorizzazioni edilizie dal 1995 ad oggi.

7. Redazione di Certificato Energetico

La Certificazione Energetica classifica l'immobile in zona "G" per quanto concerne la Prestazione energetica globale, in zona "F" per l'involucro, in zona "F" per il riscaldamento e in zona "D" per la produzione di ACS. (Allegato n. 15)

8. Nel caso di quota indivisa verifica della possibilità di divisione dell'immobile

L'immobile per la sua conformazione e consistenza non è divisibile in natura pertanto si è procederà alla valutazione dell'intero bene di proprietà della Signora Wall Carra per la quota di 1/1 di piena proprietà.

9. Valutazione dell'immobile

Criteri di Stima

La stima viene compiuta con metodo sintetico-comparativo, riferita al metro quadrato di superficie lorda, effettuata utilizzando prezzi di mercato noti, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza a quello di perizia oggetto di recenti contrattazioni.

Firmato Da: PRETELLI GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 121d4a

Le indagini sono state eseguite sul mercato immobiliare della zona, sull'esame della banca dati dei valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), sui dati raccolti all'agenzia F.I.A.I.P. per unità simili o di tipologia sufficientemente prossima a quella in esame, con particolare attenzione alle caratteristiche intrinseche dell'immobile periziato, alla tipologia, allo stato di manutenzione, al livello qualitativo delle finiture, alla collocazione nel territorio, all'accessibilità ed

L'analisi dei valori di mercato in zona costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Stima del valore commerciale

infine al livello di commerciabilità.

Dalla verifica delle tabelle pubblicate nel sito OMI dell'Agenzia del Territorio, riferite al secondo semestre 2015, comparando i valori di zone omogenee limitrofe con caratteristiche e tipologie sufficientemente simili a quella in esame, risulta che il prezzo unitario per metro quadro di superficie varia da: €/mq. 1.050,00 / 1.450,00.

In considerazione del discreto stato di manutenzione dell'edificio, opere di manutenzione straordinaria delle facciate eseguite nel 2004, della posizione periferica con presenza di servizi, della buona accessibilità, del mediocre stato dell'appartamento nelle finiture e impianti, della mediocre luminosità ed esposizione, si ritiene opportuno applicare un valore di €/mq 950,00 per la superficie commerciale dell'appartamento,

Unità negoziale n. 1

- Superficie lorda commerciale appartamento : mq. 57,00

Totale Mq. 57,00 x €/mq. 950,00 = € 54.150,00

Totale Valore commerciale dell'immobile € 54.000,00

(cinquantaquattromila/00)



Firmato Da: PRETELLI GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 121d4a

Lo stato dell'immobile fa sì che la valutazione commerciale dello stesso sia conforme al corrente prezzo di mercato degli immobili di pari superficie, finiture e zona d'ubicazione.

Con la presente relazione si ritiene di aver assolto l'incarico del Tribunale di Genova per quanto concerne l'oggetto di stima.

Genova 7 aprile 2016

Il consulente Tecnico d'Ufficio Arch. Giorgio Pretelli



Architetto

ALLEGATI

- 1) Lettere raccomandate A/R
- 2) Visura Catastale Storica
- 3) Estratto di mappa
- 4) Planimetria stato attuale scala 1:100
- 5) Planimetria Catastale scala 1:200
- 6) Atto di provenienza
- 7) Fotografie dal n. 1 al n. 20
- 8) Stato di possesso immobile
- 9) Iscrizione ipotecaria volontaria immobile
- 10) Atto Giudiziario pignoramento immobile
- 11) Spese condominiali insolute
- 12) Stralcio del P.U.C. 2000 scala 1 : 5.000
- 13) Stralcio del P.U.C. 2011 scala 1 : 10.000
- 14) Stralcio del P.T.C.P. scala 1 : 25.000
- 15) Certificato energetico immobile

Genova 7 aprile 2016



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

Il sottoscritto Arch. Giorgio Pretelli, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. contro attesta di avere inviato copia della presente relazione al creditore procedente ed al debitore, a mezzo posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede per quanto sopra dichiarato.

Genova 7 aprile 2016

Il consulente Tecnico

Arch. Giorgio Pretelli

