

R.E. 744/2011

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Avvocato _____

contro

G.E.: dott. Mario TUTTOBENE

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Arch. Cora CANONICI

Iscritto all'Albo degli Architetti di Genova al N° 1355

Con studio in Genova, salita San Leonardo 15/3A

LOTTO UNICO:

Appartamento sito in Genova, Via Teglia civ 3 A int. 9, 2° piano,
con area verde annessa – proprietà di un mezzo (1/2)

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà di un mezzo dell'appartamento sito nel Comune di Genova,
indicato con il civ. 3 a int. 9 di Via Teglia e più precisamente:

appartamento composto da ingresso, soggiorno con angolo cucina,
due camere, bagno, ripostiglio e area esterna disposta su due livelli:
una parte alla quota dell'immobile (terrazzo pavimentato) e la restante
posta a quota superiore (area verde) , circa mt. 3,50 oltre il piano di
calpestio dell'immobile.

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento:

superficie netta mq. 62

superficie lorda mq. 74

area esterna a terrazzo posta alla quota dell'appartamento = mq. 43

parametrati al 10% = mq. 4

area verde esterna posta ad una quota di circa mt. 3,50 oltre quella
dell'appartamento = mq. 560

parametrata al 4% = mq. 22

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 74 + 10% di mq. 43 + 4% di mq. 560

mq. 74 + 4 + 22 = mq. 100,00

1.3 – Identificativi catastali

Appartamento:

L'appartamento, con le pertinenze annesse censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a:

Sezione RIV, foglio 24, mappale 377 (appartamento) subalterno 17 e 379 (area verde) – Via Teglia 3 A int. 9 - piano 2 - categoria A/3 - classe 3 – zona censuaria 4 - vani 5 - R.C. € 477,72.

Da segnalare che l'indirizzo che compare nella visura catastale è sbagliato, identifica il bene come civ. 34 e non 3 A

1.4 – Regolarità catastale

Appartamento sito in Genova, Via Teglia civ 3 A, con giardino annesso, iscritto al Catasto Fabbricati sez. RIV, Foglio 24, Mappali 377 sub 17 e 379, Cat A/3, vani 5, classe 3, zona censuaria 4, rendita € 477,72

Nota: nella visura catastale risulta errato il N° civico dell'indirizzo

Appartamento:

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione di una lieve difformità: è stata demolita la tramezza posta tra il corridoio ed il locale cucina/soggiorno; la stessa tramezza risulta

ancora indicata in planimetria e d è confermata dalla planimetria del progetto originale.

Pertanto l'immobile non presenta regolarità edilizia, ma la difformità è autorizzabile dal punto di vista normativo e non ne altera il valore commerciale

1.5 – Confini

L'appartamento confina:

- a nord: con distacco condominiale;
- ad est: con terrazzo esterno verso giardino di proprietà ;
- a sud: con muro in comunione con vano scala;
- ad ovest: con muro in comunione con appartamento interno 8;

L'area esterna (area verde + terrazzo) confina:

- a nord: con giardino di altro appartamento stesso immobile;
- ad est: con tracciato autostradale;
- a sud: con giardino di altro appartamento stesso immobile;
- ad ovest: con appartamento stessa proprietà (area a terrazzo) e distacco condominiale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Appartamento sito in Via Teglia, quartiere di Rivarolo, Municipio

V - Valpolcevera

Caratteristiche zona: periferica residenziale con scarsa disponibilità di parcheggio in zona.

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

Via Teglia va da via Rivarolo a via Reta

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Collegamenti pubblici: metropolitana a circa 500metri
ferrovia a circa km 1, autostrada a
circa km. 12.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente occupato dalla signora
_____, che vi risiede

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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:
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

4.2.1. Iscrizioni

Pignoramenti

4.2.2. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: € 230,00 circa per pratica "Mantenimento opere interne eseguite tra il 1985 e il 2005" (oltre eventuali oneri per professionista abilitato) riguardo alla effettuata demolizione di tramezzo interno

4.3.2. di conformità catastale: € 50 per presentazione variazione catastale (oltre eventuali oneri per professionista abilitato)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.700,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 1.260,4 per rifacimento centrale termica; importo da corrispondere a rate in 8 anni di eguale importo pari a € 157,56 da versare entro il mese di marzo a partire da marzo del 2012. Nel mese di marzo del corrente anno il Sig. _____ ha versato € 78,78 pari al 50% della rata.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 4.765,72

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

All' eseguita (e al coniuge per un mezzo ciascuno) i beni oggetto di perizia sono pervenuti per atto di compravendita _____, a rogito del notaio Piero BIGLIA di Genova, per acquisto fattone dal Sig. _____ nato a Genova l'8 dicembre del 1938 e Sig.ra _____, nata a Genova il 12 giugno 1944 (Vedi Atto di Provenienza qui

allegato).

In data 18/09/2007 in Genova,

6.2 Precedenti proprietari

Ai Sig.ri _____ il suddetto immobile era di proprietà ante ventennio, in forza di atto a rogito Rocco ANSALDO di Genova del 28 luglio 1971 N° _____ di rep., trascritto a Genova il _____.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in forza di progetto n° 211/1964 approvato con provvedimento n° 2842 in data 8/9/64, il cui stralcio si allega alla presente.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi – rappresentato nella planimetria catastale – ed il progetto sopra indicato, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Il locale cucina aveva indicata, su planimetria originale, una parete divisoria rispetto al locale soggiorno, parete mai realizzata
- Inoltre il locale soggiorno era diviso dal corridoio, visibile su planimetria originale, da una parete, demolita dagli attuali proprietari negli anni scorsi (in assenza di pratica autorizzativa); si ribadisce che tale modifica era autorizzabile e non altera il valore commerciale dell'immobile
- La camera da letto matrimoniale presentava a progetto la finestra su parete nord, quindi in posizione differente rispetto a quanto realizzato; la variante, eseguita sicuramente in corso

d'opera, non è stata registrata nei documenti di cantiere; l'attuale posizione della finestra su muro perimetrale est, è certamente quella originaria dell'immobile.

Si allega copia conforme di alcuni elaborati di progetto e del provvedimento autorizzativo.

Decreto di Agibilità: N° 3952 del 4/9/68 (allegato).

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10/3/2000, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona B - sottozona BB-RQ, residenziale di completamento, mentre l'area verde annessa all'immobile ricade in zona W “Area di rispetto e di salvaguardia” poiché posta a lato del tracciato autostradale.

Nel nuovo PUC, adottato il 7 dicembre 2011 (Deliberazione N° 92), oggi in “regime di salvaguardia” rispetto al PUC 2000, la zona (edificio più area verde) è ricompresa unitariamente come AR-UR “Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale”

Il PTCP individua l'area in oggetto come TU area 53D

Piano di bacino Torrente Polcevera

Vincolo DM 01/04/88 l. 729/61 e s.m.i. zona di rispetto autostradale

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.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	pilastri e travi in c.a. tradizionale - condizioni: buone
Travi:	cemento armato - condizioni: buone
Solai:	tipologia: latero cemento - condizioni: buone
Copertura:	tipologia: a terrazzo non praticabile - condizioni: buone
Scale:	tipologia: a rampe parallele in cemento armato – ubicazione: interna – servo scala: assente – condizioni: buone.
Area esterna	In parte pavimento in piastrelle di gres di dimensioni 7,30 x 15 cm; la restante parte è terreno verde. Non curato. Non è stato possibile accedere ad una parte di giardino.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim/ne esterna:	piazzale antistante il portone in asfalto - condizioni: buone
Pareti esterne:	muratura a camera d' aria - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: buone
Portone atrio:	tipologia: ad anta singola - materiale: alluminio - condizioni: buone
Scale:	gradini, pianerottoli e pavimento atrio in lastre di marmo– pareti scale e atrio in tinta lavabile - condizioni: buone.
Porta caposcala:	anta singola a battente blindata - condizioni: normali, con maniglia rotta.
Infissi esterni:	finestre: doppia anta a battente in pvc con vetro doppio - condizioni: buone - tapparelle in plastica - condizioni: buone
Infissi interni:	porte a battente in noce condizioni: buone
Cucina:	pavimento e pareti rivestite, fino ad un altezza di 2,20 metri, con piastrelle in ceramica colorate - condizioni: buone
Bagno:	pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica colorate - condizioni: buone
Pavimenti:	in piastrelle in ceramica - condizioni: normali
Pareti:	in tinta lavabile con differente colorazione “tipo lambrino” - condizioni: buone

Impianti:

Citofonico:	presente
Ascensore:	a fune in sede propria
Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	sperata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Telefonico:	sottotraccia
Termico:	centralizzato a metano con piastre radianti.

Certificazione Energetica: F (attestato allegato)

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

Lotto unico: appartamento con annesso giardino della superficie
virtuale pari a mq. 100,00.

mq. x €/mq. 1.700,00 = € 170.000,00

Lotto esecutato pari ad ½ (un mezzo)

Pertanto € 170.000,00/2 = € 85.000,00

Valore a base d' asta: € 85.000,00

Ottantacinquemilaeuro/00

12. DIVISIONE IN LOTTI

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

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

13.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 28/05/2012, esperto nella procedura
sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, dott. M.
Tuttobene;
- giuramento in sede dell' udienza in data 19/09/2012;
- fissazione del sopralluogo in data 19/7/2012 mediante invio di
raccomandata all'esecutata;
- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in

data 19/07/2012;

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'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;
- verifiche eseguite presso l'ufficio condono edilizio per la verifica di pratiche di sanatoria e richiesta delle eventuali copie;
- verifica presso gli uffici comunali di eventuali pratiche di modifiche interne all'appartamento.

Genova, 4 settembre 2012

L' Esperto

Arch. Cora Canonici

----- 0 0 0 -----

Allegati:

- 1 SCHEDA DELL'IMMOBILE con inquadramento urbanistico, rilievo e calcoli delle superfici, documentazione fotografica
- 2 documentazione catastale
- 3 atto di provenienza
- 4 copia conforme progetto originale dell'edificio di via Teglia 3A: tavole di progetto e provvedimento autorizzativo
- 5 relazione ventennale Studio Notarile Dogliotti/Parisi
- 6 certificati dell'esecutato
- 7 Certificazione Energetica

=====

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

Il sottoscritto Arch. Cora Canonici, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da _____ contro _____ attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 4 settembre 2012

L' Esperto

Arch. Cora Canonici