ORIGINALE

R.E. 210/2014

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

ITALFONDIARIO S.P.A.

Avvocato F. Mallucci

contro

Sig. [redacted]

Elizabeth - debitori esecutati

G.E.: dott. Delucchi

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Ing. Bergamini Stefano

Iscritto all' ordine degli Ingegneri

Con studio in Via A. Manuzio 17/1 sx - 16143 Genova

LOTTO UNICO: piena proprietà appartamento sito nel Comune di Genova, in Via Chiusone civ. 6 int. 2, posto al piano primo

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, con accesso dal civico 6 di Via Chiusone, distinto con l'interno " 2 " posto al piano primo e composto da:

- Ingresso con soggiorno, cucina, 2 camere (di cui una senza finestra), un bagno e disimpegno.

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq 70,00 circa, altezza interna m. 3,00 circa, superficie netta 57,4 mq circa così suddivisi: Ingresso con soggiorno 21,5mq, cucina 9,2 mq; camera 10,4 mq; camera armadi 9 mq; wc 4,2 mq, disimpegno 2,8mq;

1.2 – Identificativi catastali

L'appartamento, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in Via Chiusone 6 in capo al sig. per la quota di 1/2, ed alla sig.ra per la quota di 1/2, entrambi esecutati, con i seguenti dati:

Sezione SAM, foglio 43, mappale 128 sub. 18 – Via Chiusone 6 - piano 1 int. 2 categoria A/4 - classe 3 - vani 4 - R.C. €. 247,90;

1.3 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita e depositata in atti il 31/01/1940 si è riscontrata piena regolarità nella distribuzione interna.

Si osserva una inprecisa rappresentazione di una parete del servizio igienico che appare eccessivamente inclinata rispetto alla realtà, si tratta ovviamente di una imprecisione grafica dovuta alla forma irregolare dei vani.

1.4 – Confini

L'appartamento così confina:

I confini qui riportati sono quelli desunti dalla planimetria catastale e da quanto osservato sul posto.

- a nord: Via Chiusone;

- ad est: civ.5 di via G. Miani e via Giovanni Miani;

- a sud: cavedio;

- ad ovest: vano scala;

- sopra: appartamento int. 4;

- sotto: civv. 20r e 22r ;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il palazzo nel suo insieme è di modesta fattura, le facciate sono in stato di manutenzione appena sufficienti. l'appartamento si trova al primo piano del civ. 6, è privo di ascensore. L'atrio del palazzo molto modesto;

L'appartamento internamente è condizioni appena sufficienti con rifiniture scarse.

Caratteristiche zona: Periferica prevalentemente residenziale.

La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il contesto è ultra popolare, al pari dell'appartamento e del caseggiato.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale, terziario. Nelle vicinanze si trovano attività commerciali ed artigianali.

Collegamenti pubblici: la zona è servita dal servizio pubblico AMT

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero, vi sono residenti gli esecutati

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:

- Trascrizione del 07/04/2014 Registro Generale n° 7931 Registro Particolare n° 6277 (atto giudiziario - verbale di pignoramento del 31/03/2014 rep. 2630);

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

il sig. e la sig.ra sono proprietari per le quote di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni

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

- Iscrizione contro del. 19/02/1999 Registro Generale n° 4303 Registro Particolare n° 1146 (Ipoteca volontaria – a favore di Credito Bergamasco s.p.a.);
- Iscrizione contro del. 06/09/2005 Registro Generale n° 44262 Registro Particolare n° 10417 (Ipoteca volontaria – a favore di San Paolo IMI s.p.a.);

.2.2. Pignoramenti

- Pignoramento con trascrizione del 07/04/2014 Registro Generale n° 7931 Registro Particolare n° 6277;

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione a favore del 06/09/2005 Registro Generale n° 44261 Registro Particolare n° 27676 (Atto di compravendita);

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:

L'appartamento risulta regolare sotto il profilo urbanistico;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Non è stato possibile contattare l'attuale amministratore del caseggiato (il vecchio amministratore che risulta dal cartello affisso nel portone non ha più in carico la gestione da diversi anni).

Si stima una spesa ordinaria annua di gestione dell'immobile di 400 € circa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Agli esecutati sig. in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra l'unità immobiliare oggetto di perizia è pervenuto, per la quota di 1/2 ciascuno, per atto di compravendita trascritto il 06/09/2005 Registro Generale n° 44261 Registro Particolare n° 27676 rogante Piermari Andrea rep. 1359/1017.

6.2 Precedenti proprietari

In precedenza l'appartamento era di proprietà dei sig. [redacted] (quota 1/2), sig.ra [redacted] quota 1/2 in regime di comunione legale.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato nei primi del 1900, non risultano presentati progetti edilizi per l'appartamento in oggetto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova e la planimetria agli atti depositata presso il Catasto è quella derivante dall'impianto. L'appartamento pertanto non è mutato dalla sua origine ed è pertanto regolare.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – , il fabbricato in oggetto è ricompreso nella tavola 37 in Zona BB-CE (vedi all. 4), rispetto al PUC adottato è inserito nella tavola M2 in zona AC - IU.

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 e dell'edificio:

Strutture verticali:	muratura portante - condizioni: non si evidenziano problematiche
Travi:	non visibili - condizioni: non si evidenziano problematiche
Solai:	non si evidenziano problematiche
Copertura:	tipologia: piana
Scale: Atrio:	Nel loro insieme l'atrio e le scale sono in condizioni quasi sufficienti di tipo ultra popolare tipico della zona.
Ascensore	assente –
Balconi:	assenti
Pavim/ne esterna:	l'area esterna antistante l'edificio è asfaltata
Pareti esterne edificio:	in muratura senza isolamento; intonaco in arenino alla genovese - condizioni: sufficiente
portone:	in alluminio, condizioni sufficiente.
Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:	
Porta caposcala	in legno, non blindata condizioni molto scarse
Infissi interni:	porte interne di legno, condizioni molto scarse
Cucina e soggiorno:	ingresso soggiorno in graniglia, condizioni quasi sufficiente pareti sufficiente. Cucina pavimento piastrelle, pareti piastrellate

	fino ad 1,5 m circa, condizioni quasi sufficiente.
Bagno:	di scarsa qualità in condizioni quasi sufficiente, dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia. Piastrellato a pavimento ed a parete.
Camera da letto:	pavimento in graniglia alla genovese, condizioni quasi sufficienti
Camera Armadi:	pavimento in graniglia alla genovese, condizioni scarse, serramento-lucernaio verso la cucina di legno
Infissi:	finestre in alluminio con vetro singolo, condizioni scarse, persiane esterne in alluminio in condizioni sufficienti
Impianti:	
Citofonico:	presente
Gas:	contatore posto in cucina.
Elettrico, telefonico, TV:	impianto elettrico sotto traccia, punti luce e prese di tipologia vecchia, il contatore è nell'ingresso, manca quadro elettrico con differenziale e separazione linee.
Fognatura:	il condominio è allacciato alla rete comunale
Idrico:	acqua diretta, contatore posto in bagno.
Termico:	Termo autonomo, la calderina è in cucina. i radiatori sono di alluminio condizioni sufficiente.

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 dei prezzi di mercato noti relativi alla località per immobili di caratteristiche e consistenza simili a quello in oggetto.

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 la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero in condizioni normali.

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:

Costituito da appartamento della superficie lorda pari a mq 70 circa.

I valori OMI riferiti al primo trimestre del 2014, sono sotto riportati, e per le abitazioni di tipo economico oscillano tra 1000 e 1400 €/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: GENOVA
Comune: GENOVA
Fascia/zona: Semicentrale/ROLANDO-FELLAK TUJA (V.RETI-V.DEL CAMPASSO-V.G.BOSCO)
Codice di zona: C21
Microzona catastale n.: 38
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1850	L	4,4	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1400	L	4,3	6,1	L
Autorimesse	NORMALE	1100	1550	L	4,7	6,9	L
Box	NORMALE	1800	2600	L	8,3	11,6	L
Posti auto coperti	NORMALE	1800	2400	L	8,7	12	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1600	2300	L	7,4	10,3	L

L'appartamento appare in condizioni quasi sufficienti, pertanto si può attribuire un valore compreso tra il minimo ed il massimo registrato dall'Osservatorio.

- considerando per la destinazione d'uso abitativa in condizioni normali un valore di 1100 €/mq

mq 70 x €/mq. 1100 = € 77.000

Al fine di rendere appetibile la vendita si può considerare una riduzione del 13% circa del valore anzidetto ed attribuire quindi il seguente valore da porre a base d'asta:

Valore a base d' asta: €. 67.000

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche del bene pignorato, lo scrivente ritiene che non sia possibile la divisione in lotti.

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

13.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 15/09/2014, quale esperto nella procedura sopra epigrafata;
- giuramento in sede dell' udienza in data 26/09/2014;
- fissazione del sopralluogo mediante invio di raccomandata A/R del 29/09/2014 agli esecutati;
- primo sopralluogo il 09/10/2014 senza accesso;
- nuova fissazione del sopralluogo mediante invio di raccomandata A/R del 14/10/2014 agli esecutati;
- secondo sopralluogo il 29/10/2014 senza accesso;
- richiesta di nomina custode per accesso forzoso del 30/10/2014;
- terzo invio di raccomandata A/R del 04/12/2014 agli esecutati per avvisare dell'autorizzazione all'accesso forzoso;
- accesso nell'unità immobiliare il 16/12/2014

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per l' acquisizione della planimetria catastale e delle visure storiche;
- verifiche presso l'Ufficio Tecnico Erariale per aggiornamento visure ipotecarie.

Genova, 15/05/2015

L' Esperto

(Ing. Stefano BERGAMINI)

Allegati:

Allegato 1 : visura storica Catastale appartamento;
Allegato 2 : planimetria Catastale appartamento;
Allegato 3 : documentazione fotografica;
Allegato 4 : Estratto dello stradario e del PUC
Allegato 5 : Aggiornamento dell'Ispezione Ipotecaria;
Allegato 6 : Attestato Prestazione Energetica