TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio esecuzioni immobiliari
Procedura n. R.E. 154/2014 + 409/2015

Promossa da :

[redacted] - [redacted]

Contro:

[redacted]

(esecutato)

[redacted]

(esecutata)

All'Ill.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione: dr. A.Solombrino / Dott.Amendolia

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA VIA QUARTINI 26/7

Esperto d' Ufficio :

Arch. Rossana Cuneo

C.so Torino 35/ 1 - Genova

ELENCO DEGLI ALLEGATI

All.to A Riscontro raccomandate inviate

All.to B Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio

All.to C Visura catastale e planimetria

All.to D Rilievo fotografico

All.to E Documentazione anagrafica

All.to F Cartografica

All.to G Documentazione del Comune di Genova

All.to H Verbale SOVEMO

All.to I Certificazione energetica

PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Rossana Cuneo con studio in Genova, C.so Torino 35/1, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 1340, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dal G.E. Ill.mo Dott..A. Solombrino esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 3 aprile 2015.

L'Ill.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

a) verifichi l'esperto anzitutto la completezza della documentazione di cui all' art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

b) provveda quindi alla stima del sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene,comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato,con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o dei vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del

certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

7. La formazione degli eventuali lotti,tenendo conto delle esigenze di vendibilita' proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;

d) Nell'ipotesi in cui l'immobile nn risulti accatastato ,oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale,ovvero presenti abusi o difformita' edilizie,il CTU proceda alla segnalazione degli stesssi,accertando se essi siano o meno sanabili ,indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;

e) Accerti il CTU se la vendita va soggetta da imposta di registro o,invece,ad IVA ,accertando,presso il competente Ufficio IVA –o acquisendo la documentazione contabile ,che dovra' essere chiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore)

f) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

g) Il perito dovra',altresi,procedere alla redazione dell'APE

h) Il perito indichera' ,infine ,i lavori minimi e massimi della valutazione OMI,precisando in quale segmento tra il minimo ed il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.

****

In relazione all'incarico ricevuto, il perito sottoscritto, avendo:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio, Edilizia Privata del Comune di Genova)
- A seguito della nomina della nomina di SOVEMO quale custode del bene, è stato effettuato il sopralluogo, in data 6 giugno 2015 alle ore 11,30, così accedendo al bene pignorato ed eseguendone il rilievo fotografico e parziali misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la presente Relazione di Stima.

LOTTO: immobile ad uso appartamento sito nel Comune di Genova, in Via Quartini 26/7

PREMESSA

In data 31/08/2015 si è provveduto ad unire a codesta procedura nella quale l'esecutata risultava essere [redacted], nata a [redacted], proprietaria del bene oggetto di tale procedura, in quanto sposata in comunione dei beni con [redacted] esecutato in questo procedimento.

1) Identificazione del bene

Oggetto del presente provvedimento è l'immobile adibito a civile abitazione situato nel Comune Genova, Via Quartini 26/7 piano quarto composto da:

ingresso - soggiorno, camera, stireria, cucina, bagno e ripostiglio.

1.1 - Dati tecnici:

Locale ad uso abitazione: superficie lorda commerciale circa mq 59,42

1.2 - Calcolo superficie netta:

Locale ad uso abitazione: superficie netta circa mq. 51,67

1.3 – Identificativi catastali :

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, con le seguenti coordinate catastali:

Sezione BOR foglio 68, mappale 59, SUB 9, z.c. 2, Cat. A/4, Cl.4 cons.5,5 vani R.C. € 355,06 di proprietà di:

[redacted]

C.F. [redacted];

All'atto dell'acquisto dell'immobile in oggetto, l'esecutato viene indicato come coniugato in regime di comunione dei beni.

Dal certificato dello Stato di famiglia emesso dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova in data 18/11/2015, risulta che l'esecutato sia sposato con [redacted] e residente in Via Quartini 26 int.7

Ivi risulta residente anche la figlia, [redacted], nata a [redacted].

Non è stato possibile reperire l'Atto di Matrimonio, in quanto, lo stesso risulta celebrato in Perù.

1.4 – Regolarità catastale ed edilizia

L'immobile risulta costruito in data anteriore al 1967, ma non è stato possibile reperire il progetto originario dell'immobile, e non risulta munito di certificato di abitabilità.

Presso il Comune di Genova è stata reperita la pratica di Concessione edilizia in Sanatoria n.234, dell' 11 maggio 2006 la cui planimetria allegata corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi.

E' stata reperita, presso l'Agenzia del Territorio, la planimetria catastale dell'immobile, che corrisponde allo stato dei luoghi.

Tutto ciò premesso, si può quindi affermare che l'immobile ha regolarità edilizia e che risulta regolarmente accatastato.

1.5 – Indagine urbanistica

Rispetto alla cartografia del vigente PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – Assetto Insediativo – Livello locale), il fabbricato in oggetto è compreso nell' ambito territoriale IDMO-A.

Rispetto alla cartografia del PUC 2000 aggiornato nel 2014, il fabbricato in oggetto ricade in zona DD.

Rispetto alla cartografia del PUC definitivo approvato in salvaguardia con D.C.C. 42/2015 ricade nell'ambito AR-UR.

Piano di Bacino del Torrente Polcevera.

1.6 – Vincoli

Da quanto appreso dai competenti Uffici del Comune di Genova il fabbricato in oggetto non risulterebbe vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Non risultano vincoli né paesaggistici né idrogeologici.

1.7 – Confini

L'immobile confina:

- a nord: tramite muri perimetrali con civico 28 di Via Quartini
- a est: tramite muri perimetrali con distacco
- a sud: tramite muri perimetrali con vano scala e interno 8
- ad ovest: tramite muri perimetrali con Via Quartini

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

la zona in cui si trova l'immobile oggetto della presente procedura, si trova nel quartiere di Rivarolo, precisamente nella zona di Fegino, facente parte della bassa Val Polcevera. Il quartiere di Rivarolo, racchiuso tra quelli di Sampierdarena, Conigliano (a Sud), Bolzaneto (Nord) e Sestri Ponente (Ovest), ricade nel Municipio V della Valpolcevera. Trattasi, quindi, di una zona semiperiferica, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici:

Le fermate degli autobus si trovano nelle vie adiacenti.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova Bolzaneto e dista circa 8,5 km. percorribili in auto in circa 12 minuti.

Nelle immediate vicinanze sono presenti esercizi commerciali di diverso genere quali scuole banche, farmacia, posta ecc...

E' raggiungibile in pochi minuti d'auto il polo commerciale situato nell'area ex Campi,riqualificata negli ultimi vent'anni e dove sono presenti numerose attività commerciali.

Descrizione dell'immobile: l'appartamento si trova si trova al quarto piano, senza ascensore, del fabbricato a cui appartiene, ed è composto da :

- ingresso - soggiorno
- cucina
- camera
- stireria
- bagno
- ripostiglio

Pavimenti: in tutta l'appartamento, il pavimento è in piastrelloni di gres di color beige chiaro; è presente uno zoccolino della stessa tipologia.

In cucina c'e' un pavimento in marmittoni di marmo multicolori,probabilmente originario dell'epoca della costruzione.

Discreto lo stato manutentivo.

Pareti e soffitti: Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco; lo stato di conservazione è mediocre; in cucina è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica chiare fino a circa 1,60 mt. d'altezza, la restante parte è intonacata e tinteggiata di color bianco.

In bagno il rivestimento è in piastrelle di ceramica di colore bianco fino ad un altezza di circa 2 mt, le restanti parti sono intonacate e tinteggiate di color bianco.

In alcuni punti sono evidenti fenomeni infiltrativi probabilmente dovuti alle facciate che risultano ammalo rate.

Comunque lo stato manutentivo risulta discreto

Bagno: In bagno sono presenti vasca,bidet e lavabo in muratura

In alcuni punti sono evidenti fenomeni infiltrativi, probabilmente,dovuti alle facciate che risultano ammalo rate.

Comunque lo stato manutentivo risulta discreto.

Finestre e persiane e porte: le finestre sono in legno con vetro singolo e sembra siano quelle originali del periodo di costruzione del fabbricato ,le persiane sono di pvc colore verde.

La porta di ingresso non è blindata, le porte interne sono di legno tamburato,

probabilmente originarie del periodo della costruzione.

Discreto lo stato di conservazione.

Rubinetterie: sono di tipo corrente.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia, citofonico, riscaldamento autonomo con elementi in alluminio.

L'appartamento, è in condizioni di manutenzione ed igienico-sanitarie discrete; attualmente risulta disabitato e per accedere è stato necessario intervenire col fabbro che ha provveduto alla sostituzione della serratura; risulta parzialmente arredato.

La cucina è arredata con tutti gli elettrodomestici che potrebbero non essere Funzionanti.

3. STATO DI POSSESSO

A tutto il 9 luglio 2015 l'immobile in oggetto risulta di proprietà per la quota dell'intero di [redacted]

C.F. [redacted]; all'atto dell'acquisto dell'immobile in oggetto indicato come coniugato in regime di comunione dei beni.

Non è stato possibile reperire l'Atto di Matrimonio in quanto lo stesso risulta celebrato in Perù.

Dal certificato dello Stato di famiglia emesso dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova in data 18.11.2015 ,risulta che l'esecutato sia sposato con [redacted] e residente in Via [redacted]

Ivi risulta residente anche la figlia, [redacted].

L'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *che resteranno a carico dell'acquirente*

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: non è stato possibile verificare l'atto di matrimonio in quanto è stato

celebrato in Perù.

4.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

5.FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *che saranno cancellati*

5.1. Iscrizioni ipotecarie:

- 07/04/1995 RPN. 1329 - Ipoteca volontaria a favore Banca di Genova e San Giorgio SPA-Sede in Genova contro [redacted] per la somma di Lire 116.000.000 a garanzia di mutuo di ire 58.000.000 – Durata 10 anni

- 26/05/2004 RPN.5795 - Ipoteca volontaria a favore Banco di San Giorgio SPA-Genova contro [redacted], sopra generalizzato, per la somma di euro 130.000,00 a garanzia di mutuo di euro 65.000,00

- 13/12/2005 RPN.15738 – Ipoteca volontaria a favore Banca Nazionale del Lavoro spa – Roma, contro [redacted] per mutuo di euro 120.000,00 concesso a [redacted], (sposato in regime di comunione dei beni) nato in [redacted], e [redacted] (sposata in regime di separazione dei beni), nata in [redacted]. Somma complessiva iscritta Euro 240.000,00.

5.2 Trascrizioni pregiudizievoli :

- 16/05/2014 RPN 8879 - Pignoramento Immobiliare notificato a [redacted] in data 11.03.2014 a favore Condominio di Via Quartini 26 Genova, per la somma di Euro 6.994,31.

- 17/07/2015 RPN. 13832 – Pignoramento immobiliare a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa – Roma, contro [redacted], sopra generalizzato, e contro [redacted], per la somma di Euro 106.162,53 oltre interessi e spese. Gravante sull'immobile in oggetto.

Nell'atto di pignoramento viene colpita la proprietà intera; si ricorda che il soggetto esecutato è in regime di comunione dei beni.

Dal certificato dello Stato di famiglia emesso dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova in data 18/11/2015 ,risulta che l'esecutato sia sposato con [redacted] e residente in Via

[redacted]

Ivi risulta residente anche la figlia [redacted]

5.3.Altre trascrizioni: Nessuna

5.4.Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

L'immobile e' amministrato dallo Studio Dott. Edoardo Venturoli Piazza della Vittoria 12 Genova tel. 0105954174 mail: amministra.casa@libero.it .

Alla data del 4/11/2015 la situazione contabile risultante all'amministrazione era la seguente:

Esercizio 1.11/31.10 di ogni anno

Saldo 2013/2014	€ 8749,36
1° rata 2014/2015	€ 335,00
2° rata 2014/2015	€ 335,00

TOTALE DA VERSARE	€ 9419,36

Importi in conto capitale senza spese tecniche e legali

Il rendiconto ed il riparto dell'esercizio in corso saranno elaborati entro un mese circa.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 Attuali proprietari

A tutto il 9 luglio 2015 6 agosto 2015 l'immobile in oggetto risulta di proprietà per la quota dell'intero di [redacted] 1971 [redacted]; all'atto dell'acquisto dell'immobile in oggetto indicato come coniugato in regime di comunione dei beni.

7.2. Storia catastale ipotecaria del bene

La proprietà risulta in forza di quanto segue:

- scrittura privata autenticata dal Notaio Angelo Noli di Genova in data 05.12.2005 rep.55589 trascritta a Genova il 13.12.2005 al RPN.45642 mediante il quale [redacted], in regime di comunione dei beni, acquistava dal signor [redacted].

Al Signor [redacted] sopra generalizzato, in regime di separazione dei beni, quanto in oggetto pervenne per atto ricevuto dal Notaio Piero Biglia di Genova, in data 31.03.1995 rep.n.5078 trascritto a Genova il 7 aprile 1995 al RPN. 6816 dai Signori [redacted]

I Signori Gaggero e Braga sopra indicati, risultano proprietari per titoli anteriori al ventennio.

8. STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA

8.1. 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.

8.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzia 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.

8.3. Stima del valore a base d' asta

Lotto unico: trattasi di immobile adibito ad abitazione studio situato nel Comune di Genova, Via Quartini 36/1, posto al piano quarto di un edificio di civile abitazione, con accesso tramite vano scala condominiale; l'immobile non è munito di ascensore.

8.4 - Dati tecnici:

Locale ad uso abitazione : superficie lorda : circa mq 59,42

Le valutazioni dell'OMI per la zona vanno da un minimo di 1.100,00 €/mq. a un massimo di 1.550,00 €/mq.; ritengo corretto dare una valutazione di 1000,00 €/mq date le condizioni manutentive dell'immobile che sono discrete

Quindi si avrà:

la superficie lorda commerciale dell'immobile risulta essere di circa mq. 59,42

Superficie totale del cespite mq. 59 x €/mq. 1000,00 = € 59.420,00 circa arrotondato a € 59.000,00

Quindi il valore dell'immobile per una superficie totale commerciale di circa mq. 59,42 risulta essere di: € 59.000,00 (cinquantanovemila)

Al valore precedente pare congruo applicare una detrazione del 10% per determinare il valore della piena proprietà in pronta liquidazione, pertanto:

il valore del cespite e' stimato in € 59.000,00 (cinquantanovemila)

ed approssimato ad € 53.100,00 (cinquantatremilacento)

9. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche del cespite oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che non si possa effettuare una vendita separata in lotti dell'immobile pignorato.

10. REDAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La redazione energetica redatta evidenzia che la categoria dell'appartamento è in Classe G con un valore attuale totale della prestazione energetica pari a 168,65 kWh/mq.anno;valore raggiungibile con l'intervento consigliato 133,58 kWh/mq.anno.

Come intervento per migliorare la classe energetica, si è inserito la sostituzione dell'attuale caldaia con una a condensazione; tale soluzione, risulta, di fatto, essere la soluzione più veloce e meno onerosa per attuare un risparmio energetico .

Per migliorare ulteriormente le prestazioni energetiche dell'immobile si potrebbe intervenire con la sostituzione degli attuali serramenti e isolando l'involucro esterno.

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

11.1 – Operazioni peritali

- giuramento in sede dell' udienza in data 04/03/2015 di fronte dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, Dott.Solombrino ;

- determinazione del sopralluogo mediante invio di raccomandata all' esecutato, che non e' stata ritirata.

Si è potuto accedere al bene pignorato in data 5 giugno 2015 alle ore 10,30

11.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Genova per l' acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati ,eventuali condoni e/o sanatorie ;

accesso presso gli Uffici Catastali di Genova per l'acquisizione della planimetria e della visura catastale aggiornata;

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Genova, 28.12.2015

Dott.Arch.Rossana Cuneo