

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr. Mario TUTTOBENE
Esecuzione immobiliare n.4/2012 R.E.
Giudizio di esecuzione promosso da:

CARIGE s.p.a.

PROCEDENTE

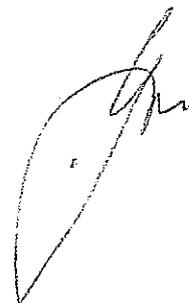
avv. Roberto CASSINELLI

contro

RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

INDICE GENERALE:

- A. - INCARICO E QUESITI.
- B. - ELENCO ATTIVITA' PERITALI E INDAGINI SVOLTE.
- C. - RELAZIONE:
 - 1. - Identificazione del bene oggetto di stima.
 - 1.1 - Dati catastali.
 - 1.2 - Confini.
 - 2. - Descrizione del bene oggetto di stima.
 - 2.1 - Servizi generali.
 - 2.2 - Caratteristiche del bene.
 - 2.3 - Consistenza.
 - 3. - Stato di possesso del bene.
 - 3.1 - Intestazione.
 - 3.2 - Stato di occupazione.



4. - Formalità, vincoli e oneri, che resteranno a carico dell'acquirente.

- 4.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni.
- 4.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- 4.3 Convenzioni matrimoniali dell'esecutato.
- 4.4 Limitazioni d'uso.

5. - Formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati (non opponibili).

- 5.1 - Iscrizioni ipotecarie
- 5.2 – Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

6. - Regolarità edilizia e urbanistica del bene.

- 6.1 - Regolarità edilizia.
- 6.2 – Decreto di abitabilità'.
- 6.3 – Certificazione energetica.

D - STIMA DEL BENE. (e divisibilità se quota indivisa)

A. - INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto dott.arch.Stefano GALATI, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti, P.P.e C. della Provincia di Genova con il n.1402 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con studio a Genova, in salita Santa Maria di Castello 13/3 – tel.010/2468624, nominato perito estimatore dei beni pignorati interessati dall'esecuzione di cui in epigrafe, procederà alla redazione della perizia estimativa dei beni pignorati rispondendo ai seguenti quesiti:

- a) verifichi l'esperto innanzitutto 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 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) rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile;

d) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)



5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia 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.

B. - ELENCO ATTIVITA' PERITALI E INDAGINI SVOLTE.

Lo scrivente, dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, costituita dalle certificazioni catastali, certificati ipotecari e visure ipotecarie, si è recato presso i seguenti uffici, allo scopo di acquisire le necessarie informazioni e documentazioni:

- Ufficio del Territorio di Genova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Genova (Servizi Edilizia Privata e Urbanistica).

Presso l'Ufficio del Territorio di Genova lo scrivente ha richiesto e ottenuto copia della planimetria catastale.

Inoltre lo scrivente, essendo risultata inesitata per compiuta giacenza la

raccomandata inviata all'esecutato, effettuava diversi tentativi di accedere all'immobile in questione.

In data 29/08/2012, alle ore 10,30, riusciva ad effettuare l'accesso all'immobile, in presenza dell'esecutato stesso.

Nel corso del soprallugo ha avuto modo di:

- verificare i dati relativi alla consistenza immobiliare del bene;
- accertarne i confini;
- acquisire elementi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- effettuare un rilievo metrico al fine di poter quantificare con esattezza le superfici e la rispondenza alle risultanze planimetriche dell'eventuale progetto depositato in Comune o delle planimetrie catastali;
- eseguire alcune riprese fotografiche al fine di meglio documentare lo stato dei luoghi;
- verificare lo stato di occupazione dell'immobile.

C. - RELAZIONE

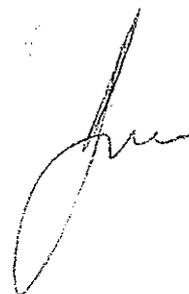
1. - Individuazione del bene oggetto di stima.

1.1 Dati catastali.

Forma oggetto della presente stima l'unita' immobiliare, sita nel Comune di Genova, in via Pasquale Pastorino 36 (già 34) - piano 4 - interni 8-10 (già 411).

L'unita' immobiliare come sopra costituita risulta così censita dall'Agenzia del Territorio di Genova:

Sez.Urb. BOL, foglio 17, mappale 58, sub 130, cat.C/3, cl.5 - mq.195.
r.c.€.1.158,15.



1.2 - Confini.

Confini (partendo da sud e procedendo in senso orario): con unità immobiliare medesimo civico già int.411A; con corridoio condominiale; con unità immobiliare medesimo civico già int.409; con distacco condominiale.

2. - Descrizione del bene oggetto di stima.

2.1 - Servizi generali.

L'immobile oggetto di stima si trova a Genova, in via Pastorino, delegazione di Bolzaneto, in prossimità della rotonda che porta al casello autostradale, in una zona caratterizzata da edifici residenziale di tipo popolare e capannoni industriali e commerciali.

2.2 - Caratteristiche del bene.

L'edificio è di 5 piani fuori terra (p.t + 4 piani), esternamente intonacato e tinteggiato a civile e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

Il portone ha un serramento in alluminio vetrato, le pareti dell'androne e delle scale sono intonacate e tinteggiate mentre i pavimenti in gomma a bolli.

Dal portone a piano strada si accede, attraverso un ascensore o una rampa di scale condominiali, a un lungo corridoio interno pavimentato in linoleum che distribuisce gli accessi alle unità immobiliari.

Attraverso un portoncino caposcala si accede all'interno 8 (identificato con il n°1 sulla planimetria - ALLEGATO N.5) che comunica con l'ufficio (loc. n°2) e il locale di dimensioni maggiori adibito a magazzino/laboratorio (loc. n°3), dove è situato anche un bagno (loc. n°4). All'u.i. si accede anche attraverso un secondo ingresso contraddistinto con il n. interno 10.

La zona d'ingresso e l'ufficio sono pavimentati con piastrelle 40x40 in monocottura an finitura finta pietra, le pareti tinteggiate e gli ambienti controsoffittati, ad un'altezza di 3,5 mt, con lastre a quadrotti.

Attraverso un portone scorrevole si accede al magazzino/laboratorio che ha una pavimentazione in battuto di calcestruzzo; pareti e soffitto sono tinteggiati con idropittura. Questo vano ha un'altezza di 4,5 mt.

Attraverso un antibagno con lavandino si accede al bagno, in cui sono presenti wc, bidet ed una piccola vasca. Pavimento pareti e sono piastrellati, il locale e' controsoffittato a un'altezza di m.2,50.

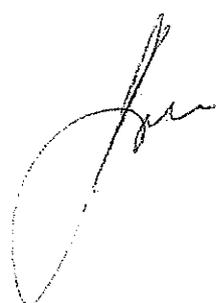
Sul fronte lungo il lato est dell'unità immobiliare sono presenti delle grandi finestre in alluminio che affacciano sul distacco condominiale (ca. m.1,40 x 2,00) che consentono un'ottima luminosità agli ambienti.

Nell'u.i. non e' presente impianto di riscaldamento, mentre è presente un condizionatore nella zona d'ingresso. L'acqua calda sanitaria e' fornita da una calderina a gas situata in bagno.

L'u.i. si trova complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

Gli ambienti dell'immobile, come identificati con numerazione sulla pianta (ALLEGATO N.5), hanno le seguenti superfici utili (arrotondate al mq.):

1) ingresso	: mq. 36,00
2) ufficio	: mq. 11,00
3) magazzino/laboratorio	: mq. 124,00
4) bagno	: <u>mq. 5,00</u>
TOTALE sup.utile	mq. 176.00



2.3 - Consistenza.

A fronte dei rilievi condotti le dimensioni di riferimento dell'immobile (arrotondate al mq.) risultano pertanto le seguenti:

Sup. netta :	mq. 176,00
Sup.lorda	mq. 195,00

3. - Stato di possesso del bene

3.1 - Intestazione.

3.2 - Stato di occupazione.

4. - Formalita', vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

L'Amministratore Condominiale (sig.Giovanni LORETI - via P.Pastorino

34/37 – 16162- Genova), ha dichiarato risultare pendenze riguardanti la gestione ordinaria di €.1.053,58 riferite al 2011, e di €.884,65 per quanto riguarda il 2012 (oltre importi pregressi).

4.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni.

////

4.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Il bene oggetto di stima non risulta soggetto ai vincoli di cui al D.Lvo.n. 42/04.

4.3 Convenzioni matrimoniali dell'esecutato.

6. - Regolarità edilizia e urbanistica del bene.

6.1 - Regolarità edilizia.

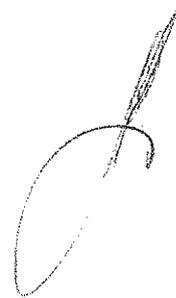
Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 23/12/2005, (v.ALLEGATO 3 e 5) non risultano difformità planimetriche.

6.2 - Decreto di abitabilità.

Sull'immobile in oggetto risulta rilasciato Decreto di abitabilità N.369 del 28/3/1985. (ALLEGATO N.7)

6.3 - Certificazione energetica.

Si allega certificazione energetica (ALLEGATO N.8).



D. - STIMA DEI BENI.

La valutazione per determinare il più probabile valore di mercato del bene e definirne il prezzo base di incanto viene svolta applicando i seguenti metodi estimativi:

a) Metodo sintetico-comparativo, basato sul principio del rapporto esistente tra un

bene da stimare e altri beni, omogenei e simili a quello di stima, di noto valore commerciale, assumendo come parametro unitario il valore del mq. di superficie lorda coperta e/o scoperta dello stesso. Il valore unitario e' stato determinato in seguito a un'indagine compiuta su immobili di prezzo noto, estimativamente paragonabili a quello di cui trattasi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, e adeguato alla specificita' del bene.

b) Stima a capitalizzazione dei redditi. ottenuta prendendo come base di calcolo l'affitto mensile esigibile da cui viene detratto il 40% di spese d oneri fiscali, applicando un tasso di capitalizzazione del 3,8%.

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda :			mq. 195.00
valore unitario applicabile:	=	€.	850,00
mq.195.00 x	€.850,00	=	€.165.750,00

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€.4,40 x mq.195 = €.858,00 reddito mensile

€ (858,00 x 12) = € 10.296,00 reddito annuale lordo

€ 10.296,00 – 40% = € 6.177,00 reddito netto

€ 6.177,00 : 0,038 = € 162.568,00 valore a reddito

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in Euro 164.000,00 (Euro

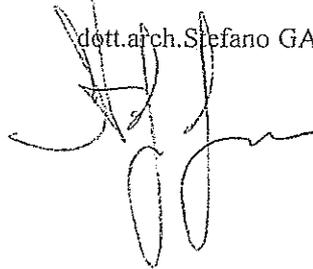
centosessantaquattromila/00).

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del gradito incarico ricevuto e, restando comunque a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio si firma.

Genova, li 22/09/2012

IL CONSULENTE, TECNICO D'UFFICIO

dott.arch.Stefano GALATI



Elenco degli allegati:

- 1) Stralcio planimetria localizzazione
- 2) Stralcio fotogrammetrico
- 3) Pianta catastale
- 4) Certificato catastale
- 5) Rilievo: pianta - scala 1:100.
- 6) Documentazione fotografica.
- 7) Decreto agibilita'
- 8) Certificazione energetica

Della sopra estesa relazione fanno parte n.13 pagine numerate progressivamente di cui questa e' l'ultima, oltre agli allegati sopra indicati.

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr. Mario TUTTOBENE
Esecuzione immobiliare n.4/2012 R.E.

Giudizio di esecuzione promosso da:

CARIGE s.p.a.

PROCEDENTE

avv. Roberto CASSINELLI

contro

RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

A L L E G A T I

Elenco degli allegati:

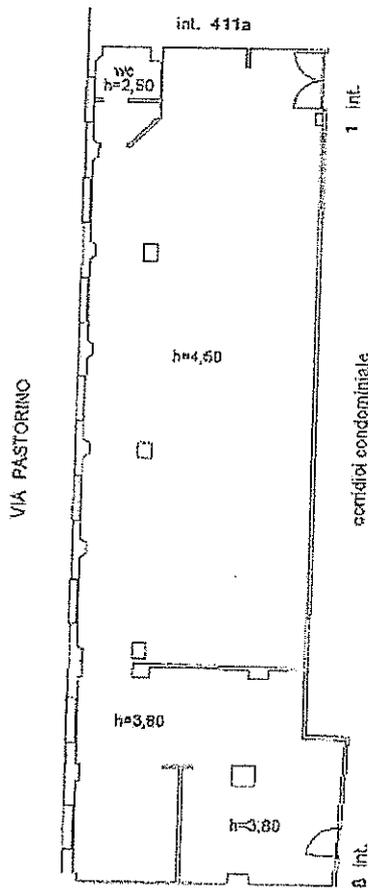
- 1) Stralcio planimetria localizzazione
- 2) Stralcio fotogrammetrico
- 3) Pianta catastale
- 4)
- 5) Rilievo: pianta - scala 1:100
- 6) Documentazione fotografica.
- 7) Decreto di Agibilità
- 8) Certificato Energetico

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

Dichiarazione protocollo n. GE0318142 del 23/12/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Sampierdarena	
Via Pasquale Pastorino. civ. 34	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: BOL	Malagugini Massimo
Foglio: 17	Iscritto all'albo:
Particella: 58	Architetti.
Subalterno: 130	Prov. Genova
	N. 2468

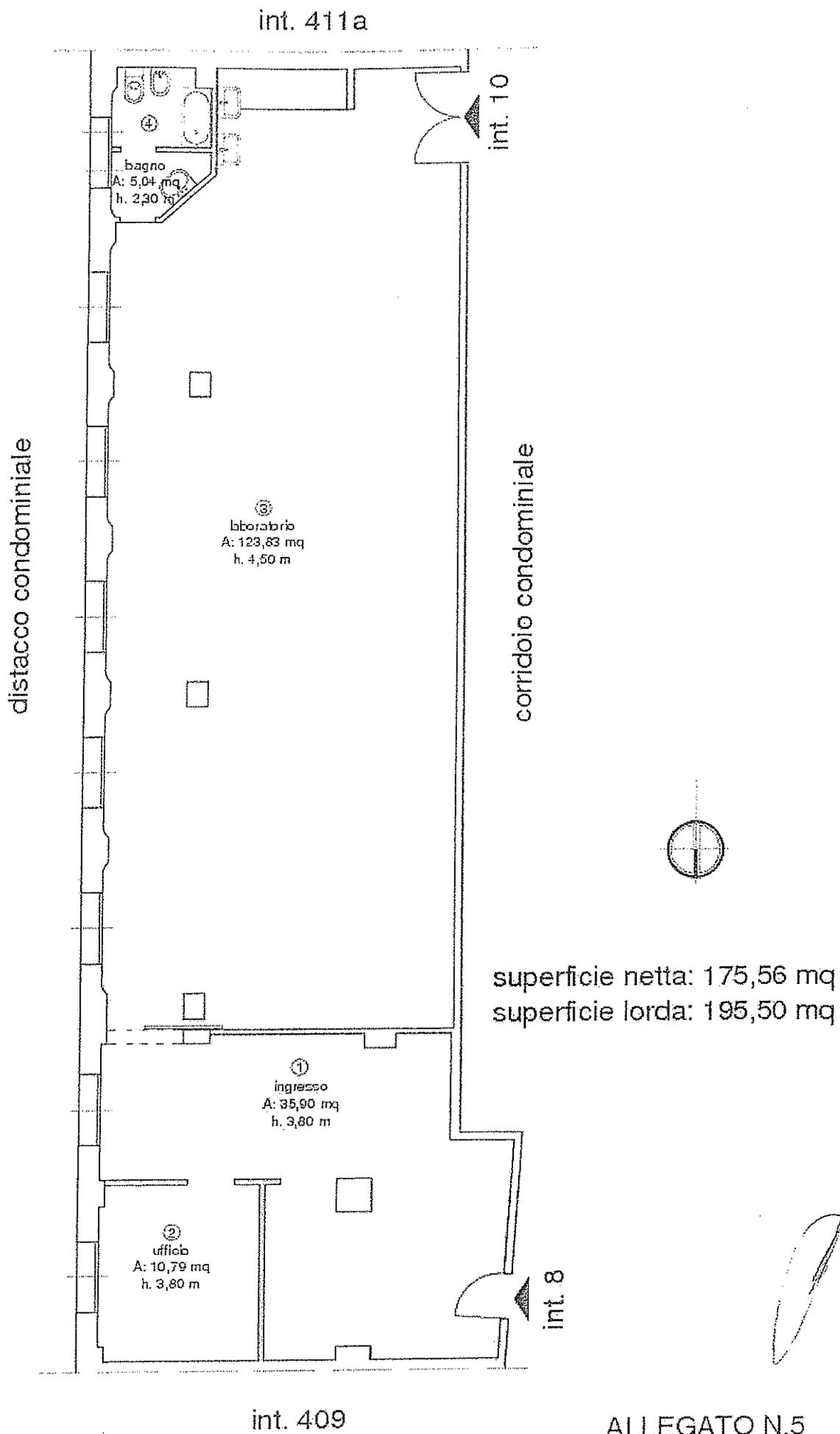
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO QUARTO H = 4,50



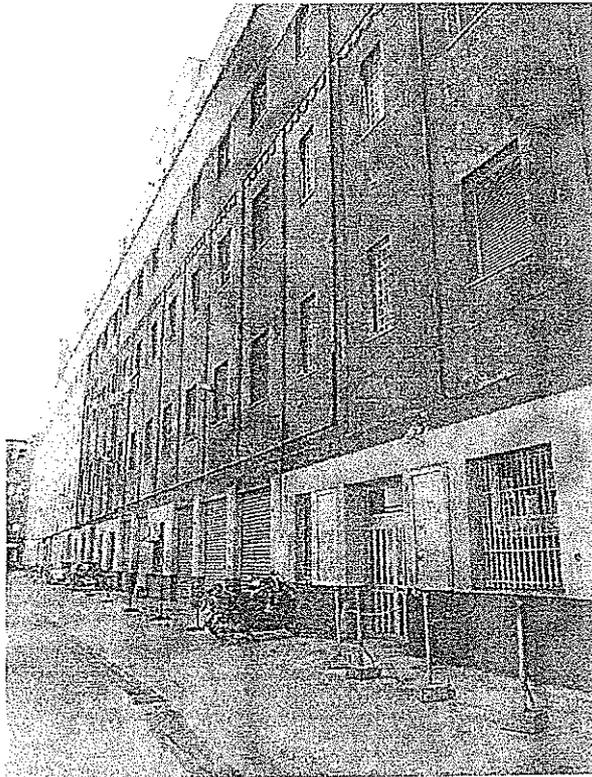
Catasto del territorio - Situazione al 31/07/2012 - Comune di GENOVA - Sezione di SAN PIETRO MARITTIMO - Sezione Urbanistica - Particella: 58 - Subalterno: 130 - Scheda n. 1 - Scala: 1:200 - Via PASQUALE PASTORINO n. 34 piano: 4 interno: 411;

ALLEGATO 3: pianta catastale

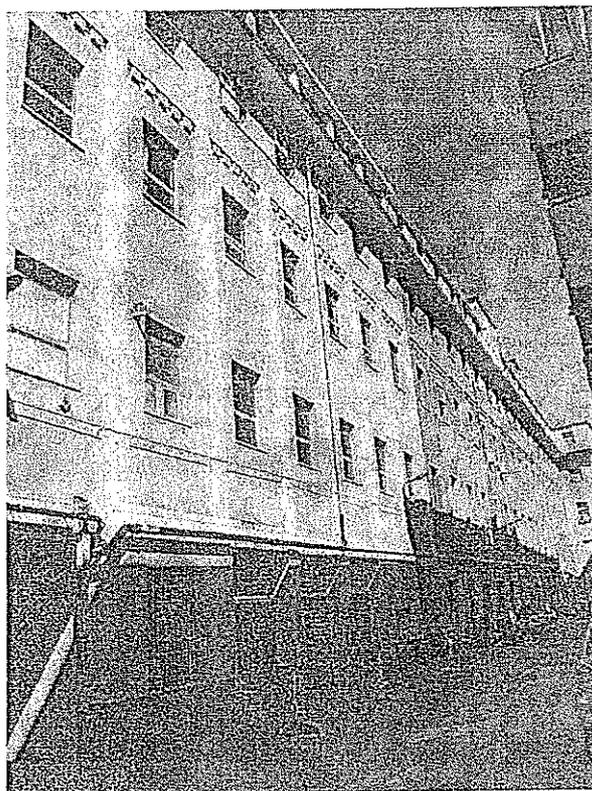


[Handwritten signature]

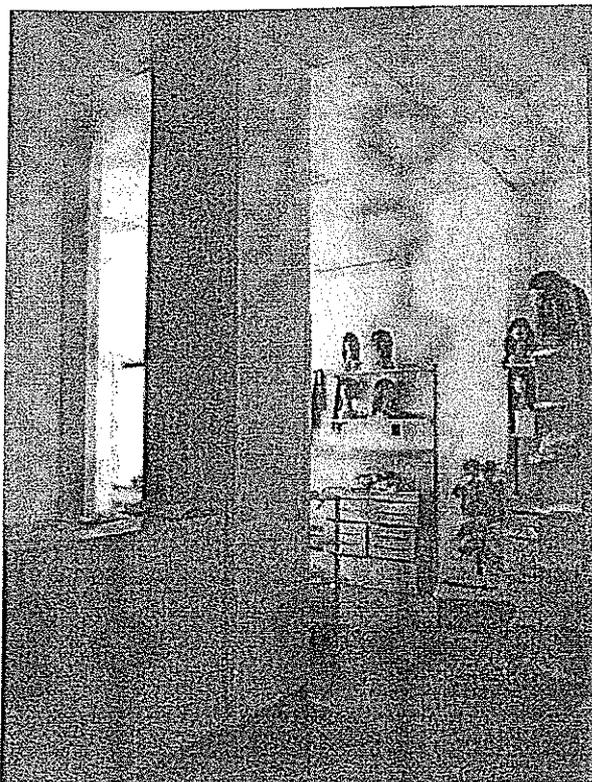
ALLEGATO N.5



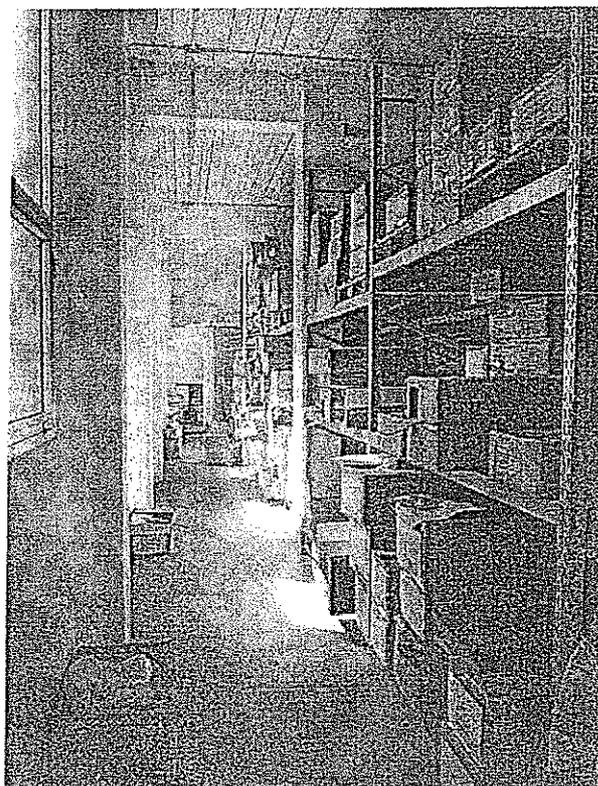
ALLEGATO 6: documentazione fotografica: vista da distacco condominiale



ALLEGATO 6: documentazione fotografica: vista distacco condominiale



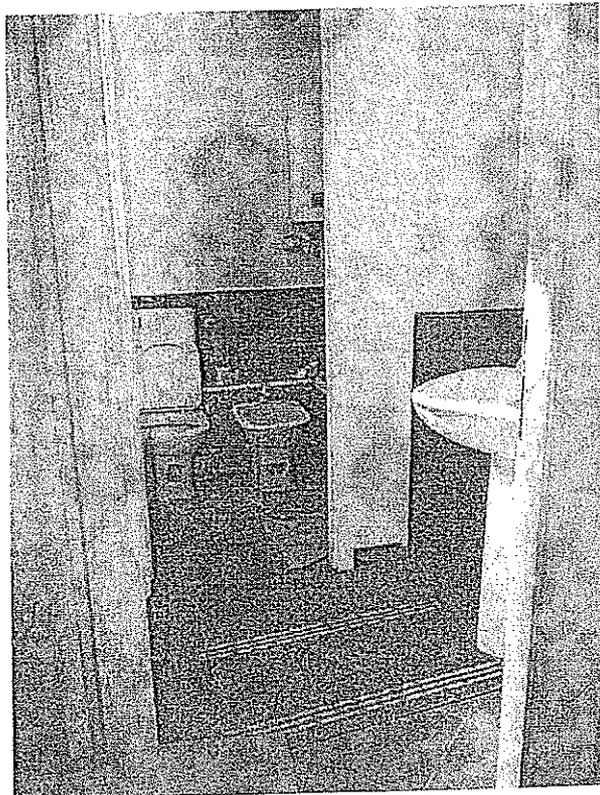
ALLEGATO 6: documentazione fotografica: vista ingresso



ALLEGATO 6: documentazione fotografica: vista laboratorio



ALLEGATO 6: documentazione fotografica: vista laboratorio



ALLEGATO 6: documentazione fotografica: vista bagno

34^{Mov. 5}

LOCALITA' VIA P. PASTORINO

Num. progressivo 31511 data 9.11.1973 prot. LL.PP. 528/73

Oggetto Ristrutturazione parziale e modifiche interne.

Proprietario o Costruttore GASLINI SOC. poi KEY poi S.E.M.

Progettista Ing. T. MOSCA

Parere dell'Ufficio, in data 17.1.1974, 1.7.1974, 20.4.1977, 14.7.1977, 12.6.1980, 13.2.1981 e 10.6.1982

Parere della Commissione Edilizia, in data

Visite durante la costruzione (esito-date)

Visita a costruz. ultimata (esito-date)

Decreto di ~~abitabilità~~ ^{agibilità} (motiv.-data) N° 369 del 28.3.1985.

Non comprende

ALLEGATO 7: Decreto di Agibilità

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 37981

Rilasciato il 06-11-2012
Scadenza il 06-11-2022

Informazioni generali dell'edificio

Ubicazione: Via Pastorino 36/8-10

Proprietà: -

Anno di costruzione: 1970

Zona Climatica: D

Superficie utile A_U [m^2]: 175.56

Volume lordo V [m^3]: 938.4

Rapporto di forma S/V [m^{-1}]: 0.27

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Comune: Genova

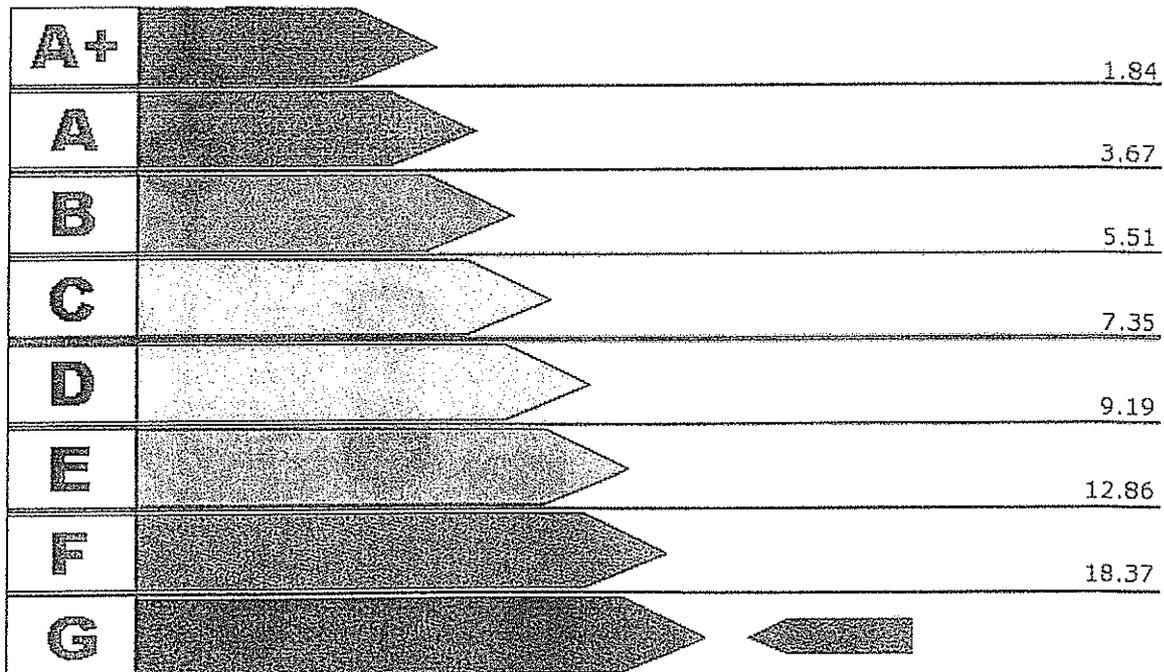
Mappale: 58

Sezione: BOL

Foglio: 17

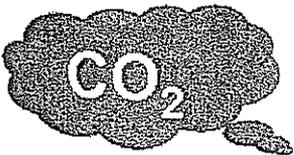
Sub: 130

Prestazione energetica globale

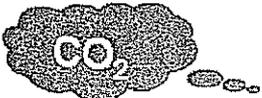


Valore Attuale: 54.58 kWh/ m^3 anno
Valore Raggiungibile: 54.3 kWh/ m^3 anno

Benefici Ambientali



Emissioni di CO_2 attribuibili all'edificio allo stato attuale: 0.03 t/anno

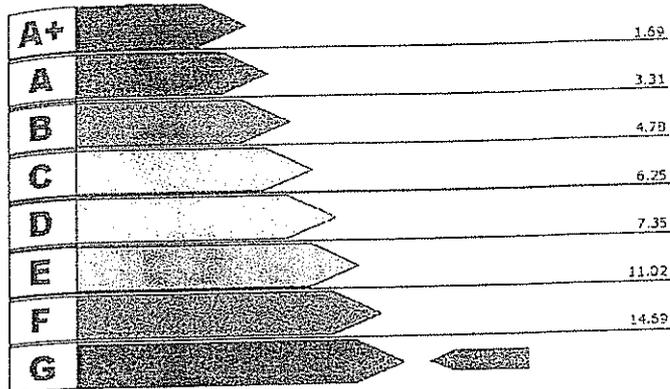


Potenziale di riduzione CO_2 ottenibile con interventi migliorativi: 0.01 t/anno

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 37981

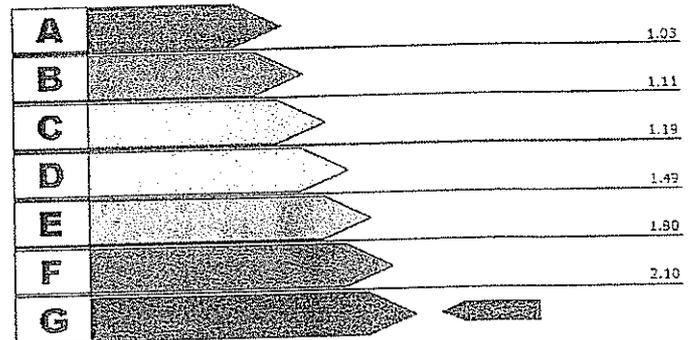
Prestazione energetiche parziali

Involucro



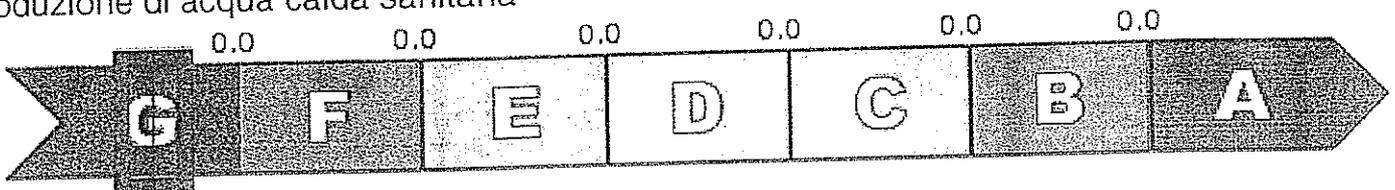
Valore attuale: 20.85 kWh/m³anno
 Valore raggiungibile: 20.9 kWh/m³anno

Impianto per la climatizzazione



Valore attuale: 2.6
 Valore raggiungibile: 2.6

Produzione di acqua calda sanitaria

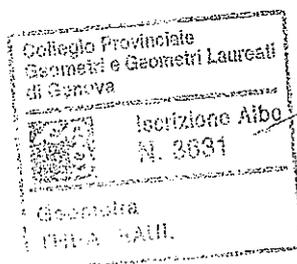


Valore attuale: 0.37 kWh/m³anno
 Valore raggiungibile: 0.1 kWh/m³anno

Interventi Consigliati

INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	[kWh/m ³ anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
-	0.0	0.0	0.0
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	[kWh/m ³ anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
nuova caldaia acs tipo B istantanea	0.3	600.0	27.8
ENERGIE RINNOVABILI	[kWh/m ³ anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
-	0.0	0.0	0.0
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	[kWh/m ³ anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
nuova caldaia acs tipo B istantanea	0.3	600.0	27.8

Firma, timbro e numero del certificatore: N° 5346



Irene Rauli