

R.E. 514/2015

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

contro

Debitore esecutato

G.E.: dott. P Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

Udienza : 25 Dicembre 2016

Tecnico Incaricato: Arch. Cristina Fresia

Iscritto all' Ordine degli Architetti di Genova con il N. 3964

con studio in Genova, Via C. Giordana 4/9 sc B 16127 Cell 3939711010



LOTTO UNICO: Unità ad uso civile abitazione posta al piano terzo nel fabbricato sito in Comune di Genova – Via del Lagaccio 34 “B”/14 Scala A

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota pari al 100% di proprietà dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Genova, facente parte del fabbricato civico n. 34 B di Via del Lagaccio e più precisamente:

appartamento distinto con l'interno n.14 scala A di Via del Lagaccio 34 B, posto al piano terzo, composto da corridoio, una camera, una cucina abitabile, locale igienico sanitario. L'edificio di cui l'immobile fa parte è composto da un piano terra e da 8 piani in elevazione .

1.1 - Dati tecnici:

superficie utile appartamento : mq. 38,40 ca

superficie lorda appartamento : mq.44,80 ca

superficie utile terrazzo : mq. 8,60 ca x 0.2= mq 1.72 ca

superficie lorda commerciale appartamento: mq. 46,52 ca.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Appartamento mq. 44,80 x 1 = **mq. 44,80 ca.**

superficie utile terrazzo : mq. 8,60 ca x 0.2= **mq 1.72 ca**

1.3 – Identificativi catastali

Attualmente l'immobile risulta **ERRONEAMENTE** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a :

1. nata a Genova il 04/12/1925

C.F. – proprietà per **1/1**

con i seguenti dati:

Via del Lagaccio 34B – Piano terzo- interno 14 scala A Sez. Urbana
GEC - Foglio 11- mappale 725 - sub. 15 - categoria A/3- classe 3-

consistenza Vani 3 - R.C. 426,08 €.

Dalla relazione notarile depositata dal Notaio Dott. Elia Antonacci l'immobile risulta in capo a:

nato in Tunisia il 25/06/1963 C.F.

– proprietà per **1/1**

1.4 – Regolarità catastale

LOTTO UNICO

Presso l'Agenzia del territorio è depositata una planimetria catastale NON conforme con lo stato attuale: nella planimetria catastale è indicata una nicchia in muratura nel corridoio che non esiste nell'appartamento.

1.5 – Confini

L'unità immobiliare sita in Via Digione 18/16 sc C confina:

- a nord: appartamento interno n. 13 civico 34B di Via del Lagaccio
- ad est: appartamento interno n. 13 civico 34B di Via del Lagaccio
- a sud: muri perimetrali su Vano scala del civ 34B di Via del Lagaccio
- ad ovest muri perimetrali su distacco

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Semicentrale, quartiere in zona Lagaccio, Municipio II Centro Ovest.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Collegamenti pubblici: Linea mezzi pubblici AMT , stazione ferroviaria Genova Principe e

metropolitana, casello autostradale di
Genova Ovest

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento al momento del sopralluogo, effettuato in data 17 Giugno 2016, risulta essere occupato dal proprietario esecutato dalla compagna e da due figli minori dell'esecutato.

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: vedi punto

4.2.2. a)

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: a seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova risulta che il Sig.

non sia sposato.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno relativamente all'U.I. in oggetto.

4.1.4. Altre limitazioni: nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni

- Costituzione di Ipoteca volontaria iscritta a Genova il 03/12/2007 al n 13638 particolare e n 50198 generale, per Euro 197.250,00 in favore di Banca di Roma SPA, con sede in Roma (Domicilio ipotecario eletto in Roma, Viale Umberto Tupini n 180), a carico di , a garanzia dell'originario debito di Euro 98.625,00, contratto con mutuo a rogito Notaio A. Morello in data 27/11/2007 Repertorio n 125077;

si precisa che il bene originariamente ipotecato risultava riportato a Catasto Fabbricati del Comune di Genova, alla Sezione Urbana GEC, Foglio 11, Particella 725, Subalterno 15, la quale in forza di variazione

catastale è stata soppressa con costituzione della nuova Particella n 1253 sub 15.

4.2.2. Pignoramenti

a) Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Genova il 02/09/2015 all'art 17034 in favore di Unicredit Credit Management Bank spa con sede in Verona, a carico di _____, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova in data 19/06/2015 rep. 6418; al riguardo si fa riferimento alle considerazioni sopra svolte, dal momento che nella trascrizione di detto pignoramento non si è tenuto conto della variazione catastale successivamente intervenuta che ha dato origine alla nuova Particella 1253 Sub 15.

Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia:

Per il fabbricato di Via del Lagaccio 34 B, Genova è stato depositato progetto edilizio n 690/1960 presso il Comune di Genova: l'immobile presenta delle difformità sia rispetto alla planimetria edilizia sia a quella catastale depositata presso il l'Agenzia del Territorio e più in particolare è stato demolita una tramezza nel corridoio che costituiva un disimpegno tra il locale igienico sanitario e la camera da letto.

Riferimenti normativi: artt. 3 e 6 del D.P.R. 380 2001

Opere interne alla Unità Immobiliare o all'edificio che non interessino gli elementi strutturali portanti dell'edificio e non modificano la destinazione d'uso (modifica delle partizioni interne mediante spostamento o eliminazione di tramezze divisorie tra vani esclusi il frazionamento e l'accorpamento). La procedura con cui si attuano tali

interventi è la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CIL Ass.). L'esecuzione dei lavori in assenza della Comunicazione Asseverata, comporta la corresponsione della sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. La Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata pertanto può essere inviata anche qualora le opere risultino già effettuate o già in corso di esecuzione, in tal caso la Comunicazione deve essere presentata spontaneamente e comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a €1000,00 (Euro mille/00) qualora l'intervento sia già stato interamente eseguito. La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio non è stata aggiornata. Il fabbricato non ha decreto di abitabilità

I costi per le spese tecniche di istruttoria e presentazione pratica per la regolarità edilizia sono pari a circa € 700,00. +iva e cassa previdenziale. I costi per le spese tecniche di istruttoria e presentazione pratica per la regolarità catastale sono pari a circa € 400,00. +iva e cassa previdenziale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Alla data del 10 Maggio 2016, da informazioni rese dall'amministratore del Condominio di Via del Lagaccio 34B, risultano a carico della Sig. nato in Tunisia il 25/06/1963 C.F. (esecutato), le seguenti spese di amministrazione:

Anno	Spese	Versamenti	Situazione debitoria
2007-2008	€ 1.096,93	/	€ 1.478,56
2008-2009	€ 857,76	€ 400,00	€ 1.936,32
2009-2010	€ 682,48	€ 500,00	€ 2.118,80
2010-2011	€ 1.042,34	/	€ 3.161,14
2011-2012	€ 1.885,46	/	€ 5.046,60
2012-2013	€ 1.302,86	/	€ 6.349,46

2013-2014 € 1.502,26 / € 7.851,72

2014-2015 € 7.851,72

Non è stato fornito il conguaglio e le spese del bilancio 2015-2016

Non sono stati approvati lavori di manutenzione straordinaria per l'esercizio 2015/2016.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

La proprietà attuale dell'immobile oggetto di perizia sito in Via del Lagaccio 34 B / 14 sc A è intestata _____ nato in Tunisia il 25/06/1963 C.F. _____ (**esecutato**), per la quota di proprietà di **1/1**, in virtù dei seguenti titoli:

- In forza di atto a rogito del Notaio Aurelio Morello in data 27/11/2007, trascritto a Genova il 03/12/2007 all'art 28511 .

6.2 Precedenti proprietari

- Prima del ventennio l'immobile oggetto di perizia era di proprietà di _____ nata a Genova il 04/12/1925 C.F. _____ , in virtù dei seguenti titoli:

- In forza di atto a rogito del Notaio Mario Boggiano in data 10/06/1966, registrato a Genova in data 21/06/1996 al n 10071 e trascritto a Genova il 06/07/1996 al registro particolare volume 6246, numero 9112 .

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Per il fabbricato di Via del Lagaccio 34B /14 sc A, Genova non sono state depositate condoni o pratiche edilizie di regolarizzazione delle opere interne, presso il Comune di Genova, l'immobile presenta delle difformità sia rispetto il progetto originario depositato presso il Comune di Genova, sia rispetto alla planimetria catastale depositata presso il l'Agenzia del Territorio.

La planimetria catastale depositata presso l’Agenzia del Territorio non è stata aggiornata. Il fabbricato ha decreto di abitabilità n 11.2023 del 19/07/1962.

8. INDAGINE URBANISTICA

Via del Lagaccio 34B Genova

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. adottato con D.C.C. n.92 del 07.12.11 il fabbricato in oggetto è compreso in Ambito di Riqualficazione urbanistica residenziale Cat. ARUR.

9. VINCOLI

Il fabbricato sito in Via del Lagaccio 34B, dove si trova l'appartamento, oggetto della presente perizia, NON è sottoposto a vincoli dei beni culturali D.Lgs. 42/2004 art 10 ma è PARZIALMENTE sottoposto a vincolo per BENI PAESAGGISTICI D.Lgs 42/04 art 156 lettera a), b), c) e d).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	Muratura portante in cemento armato. - condizioni: discrete
Solai:	tipologia: laterocemento - condizioni: discrete
Copertura:	tipologia: Piana - condizioni: discrete
Scale:	tipologia: a rampe in muratura / rivestimento pedate di marmo bianco di Carrara – ubicazione: interna condizioni scale : discrete ascensore: presente nella scala A
Componenti edilizie e costruttive:	
Pavimentazione aree condominiali:	pavimentazione piastrelle con decorazione a graniglia condizioni: mediocri
Pareti aree condominiali:	intonaco alla genovese e basamento con intonaco al quarzo- condizioni: buone
Portone d’accesso edificio	tipologia: ad anta singola con un ante fisse laterali - materiale: alluminio /vetro - condizioni: discrete

Infissi esterni appartamento	Finestre in legno vetro singolo - condizioni: mediocri Avvolgibili in legno condizioni: mediocri
Infissi interni appartamento:	porta d'ingresso: legno a 1 anta porte interne : legno di tipo economico
Cucina:	pavimento in graniglia rosa rivestimento piastrelle di ceramica bianche altezza 150 cm, condizioni : scadenti
Bagno:	pavimento in graniglia nera rivestimento di ceramica beige h. m. 150 – condizioni : scadenti dotazioni : vasca w.c., bidet e lavabo
Pavimenti:	pavimento in graniglia nera condizioni: scadenti
Pareti e soffitti:	Soffitti intonacati al civile e tinteggiati condizioni: mediocri
Impianti:	
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Termico:	Impianto centralizzato
Acqua sanitaria:	Autonomo non a norma di legge
Citofonico:	presente
Ascensore:	presente
Gas:	presente

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 della posizione, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione. 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 nell'attuale condizione.

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 dal Consulente Immobiliare; 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

Appartamento sito in Via del Lagaccio 34 "B"/14 Scala A

Genova

superficie virtuale totale dell'appartamento:	mq. 46,52 ca.
mq. 46,52 x €/mq. 1.300,00 =	€ 60.476,00
Totale valore venale all'ordinarietà	€ 60.476,00

Stimato come sopra il valore dell'immobile allo stato di ordinarietà, si ritiene di dover applicare una percentuale di riduzione del 15% che tiene conto di tutti i fattori che regolamentano le esecuzioni immobiliari (Asta), per cui :

Valore a base d' asta € 60.476,00 x 0,75 = € 51.404,60 che, arrotondato per eccesso a **€51.400,00 cinquantunomilaquattrocento euro**

L'appartamento risulta essere un lotto unico

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

12.1 – Operazioni peritali

- nomina esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione dott.ssa P. Zampieri in data 14.04.2016;

- sopralluogo in data 17 Giugno 2016;

12.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per reperimento planimetria catastale e visura storica per immobile;
- richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Genova per visura progetto, inquadramento urbanistico ed agibilità
- accesso ufficio tecnico del Comune di Genova per la visione ed estrarre copia documentazione ;
- accesso presso l' Agenzia delle Entrate di Genova per verifica della presenza di un contratto di locazione regolarmente registrato;



Allegati:

- Allegato A : Documentazione fotografica;
- Allegato B : Planimetria con calcolo della superficie commerciale
- Allegato C : Elaborati grafici di regolarizzazione
- Allegato D : Progetto depositato in comune
- Allegato E : Certificati anagrafici
- Allegato F : Documentazione catastale;
- Allegato G : Attestato di prestazione energetica dell'immobile

Si informa che è stata depositata perizia con PCT.

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

La sottoscritta arch. Cristina Fresia, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT

BANK SPA contro _____, attesta di avere inviato copia della presente relazione al creditore precedente per via telematica, di averne predisposto copia cartacea depositata in cancelleria e di averne inviato copia all'esecutato/i.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 28 Settembre 2016

Prov. di Genova
Corteo del J. Tribunale
Esperto
Dott. Arch.
CRISTINA FRESIA
N. 3964
PUBBLICITÀ E CONCORSI
E CONCORSI PUBBLICITÀ