

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°


Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

B.N.L. S.p.A.

Avv. Stefano Bazzani

contro

 - debitore esecutato

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **Geom. Alessandro Ombrina**

Iscritto all' albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n° 2461

Con studio in Genova, via Luccoli 16/3 - tel. 010/2474233 - fax: 010/2516490

**LOTTO UNICO: APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE CONTRADDISTINTO
DALL'INTERNO 9 DEL CIV. 4 DI VICO SAPONIERA - GENOVA
CORNIGLIANO**

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento contrassegnato con l'interno 9, posto al piano terzo del fabbricato in Comune di Genova, Vico Saponiera civ. 4, composto da ingresso, due camere, bagno, cucina e poggiolo.

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda: mq. 70,37

Poggiolo: superficie netta: mq. 3,36

Superficie lorda commerciale: mq. 70,37 + (1/2 x 3,36) = mq. 72,05 arr/to
mq. 72.

1.3 - Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova l'immobile oggetto della presente relazione risulta censito in capo all'esecutato alla sezione COR, Foglio 79, Mappale 295 sub. 42 - Cat. A/3, classe IV°, vani 3.5, R.C. €. 325,37.

1.4 - Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

1.5 - Confini

nord: con vano scale e su cortile interno;

est: con appartamento civ.6 di Vico Saponiera;

sud: su Vico Saponiera;

ovest: con appartamento int.12;

sopra: con appartamento interno 13;

sotto: con appartamento interno 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semi periferica residenziale con discreto traffico e buona possibilità di parcheggio.

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

collegamenti con mezzi pubblici in transito su via Cornigliano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali;

Collegamenti pubblici: autostrada (casello di Ge-Aeroporto) a circa km. 2, stazione ferroviaria di Sampierdarena a circa 3 km..

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto all'attuale proprietario, per atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo D'Arco in data 29/7/2004, rep. 15463, trascritto in data 4/8/2004, R.P. 24492.

L'alloggio, in scadente stato di conservazione, risulta alla data del sopralluogo, nella disponibilità 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: 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

- o iscrizione in data 4/8/2004 - R.P. n. 9579 di ipoteca volontaria per la somma di €. 180.000 di cui €. 90.000 per sorte capitale a favore della B.N.L. S.p.A. contro [REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'immobile in esame;
- o iscrizione in data 6/3/2009 - R.P. n. 1195 di ipoteca legale per la somma di €. 3.332,28 di cui €. 1.666,14 per sorte capitale a favore di EQUITALIA POLIS S.p.A. contro [REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'immobile in esame;

4.2.2. Trascrizioni

- o trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 30/7/2007
– R.P. n. 18368, notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 9/7/2007,
fino alla concorrenza di €. 1.568,68 a favore del Condominio Vico
Saponiera 4 contro [REDACTED] relativamente alla piena
proprietà dell'immobile in esame;
- o trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 14/10/2009
– R.P. n. 22448, notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 6/8/2009,
fino alla concorrenza di €. 98.068,61 a favore della B.N.L. S.p.A.
contro [REDACTED] relativamente alla piena proprietà
dell'immobile in esame.

4.2.3. 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: nessuno.

4.3.2. di conformità catastale: nessuno.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Dalle informazioni assunte dall'amministratore del condominio di Vico Saponiera 4
Sig. Carrea Maurizio (te. 010.6452916), si è desunto:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 670,00 circa riferite all'ultimo
esercizio.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €. 1.217,00 circa,
relative alle gestioni 2008/2009 e 2009/2010.

6. ATTUALI PROPRIETARI

L' immobile oggetto della presente relazione è pervenuto all' attuale proprietario,
per atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo D'Arco in data 29/7/2004,
rep. 15463, trascritto in data 4/8/2004, R.P. 24492.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato cui l' immobile fa parte è stato edificato nel 1936 e dichiarato
abitabile con decreto rilasciato dall'allora Podestà di Genova in data 20/11/1936
al n.1822.

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, residenziale di completamento.

Rispetto alla cartografia del P.U.C. adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 85 in data 17/11/2009, lo stesso fabbricato ricade in zona B sottozona BB-RQ.

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: | <u>Tipologia:</u> cemento armato <u>Condizioni:</u> sufficienti |
| Solai: | <u>Tipologia:</u> latero-cemento <u>Condizioni:</u> buone |
| Copertura: | <u>Tipologia:</u> a terrazzo <u>Condizioni:</u> buone |
| Scale: | <u>Tipologia:</u> a rampe in c.a. <u>Ubicazione:</u> interna <u>Servo scala:</u> assente <u>Condizioni:</u> scadenti |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|-------------------|--|
| Pavim/ne esterna: | <u>Tipologia:</u> asfalto <u>Condizioni:</u> buone |
| Pareti esterne: | <u>Tipologia:</u> cemento armato <u>Rivestimento:</u> intonaco alla genovese <u>Condizioni:</u> sufficienti. |
| Portone atrio: | <u>Tipologia:</u> ad anta singola doppia <u>Materiale:</u> alluminio <u>Condizioni:</u> sufficienti |
| Scale: | <u>Materiale:</u> gradini in marmo bianco di Carrara - pavimento atrio e pianerottoli in graniglia di marmo - pareti scale e atrio in tinta lavabile <u>Condizioni:</u> scadenti. |
| Porta caposcala: | <u>Materiale:</u> anta singola <u>Condizioni:</u> sufficienti. |
| Infissi esterni: | <u>Finestre:</u> doppia anta a battente in alluminio <u>Condizioni:</u> sufficienti <u>Persiane:</u> in alluminio <u>Condizioni:</u> buone |
| Infissi interni: | <u>Materiale:</u> legno smaltato a battente <u>Condizioni:</u> buone |

| | |
|------------|--|
| Cucina: | <u>Materiale:</u> pavimento con piastrelle in graniglia di marmo <u>Condizioni:</u> sufficienti |
| Bagno: | <u>Materiale:</u> pavimento in graniglia di e pareti rivestite con piastrelle in ceramica bianca <u>Condizioni:</u> scadenti. |
| Pavimenti: | <u>Materiale:</u> in graniglia di marmo <u>Condizioni:</u> sufficienti. |
| Pareti: | <u>Finitura:</u> in tinta lavabile <u>Condizioni:</u> sufficienti |

Impianti:

| | |
|-------------|---|
| Citofonico: | presente |
| Ascensore: | assente |
| Gas: | alimentazione: gas metano |
| Elettrico: | sottotraccia |
| Fognatura: | separata ed allacciata alla rete comunale |
| Idrico: | sottotraccia ed allacciato alla rete comunale |
| Telefonico: | sottotraccia |
| Termico: | assente. |

11. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell' appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti.

12. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA**12.1. 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, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione e della 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.

12.2. 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..

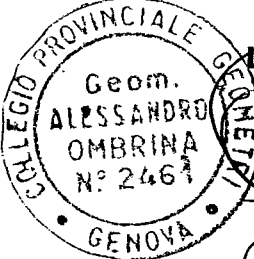
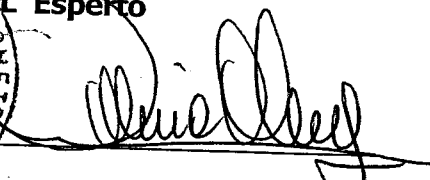
12.3. Stima del valore a base d'asta

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento interno 9, facente parte del civico 4 di Vico Saponiera, posto al piano terzo, per una superficie lorda pari a mq. 72.

Valore venale: mq. 72 x €/mq. 1.200 = €. 86.400,00.-

Valore a base d'asta: €. 86.000.-

Genova, 21 Aprile 2010.


L' Esperto

(Geom. Alessandro Ombrina)

Allegati:



- documentazione fotografica;
- planimetria catastale;
- certificato catastale;

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

Il sottoscritto geometra Alessandro Ombrina, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da B.N.L. S.p.A. contro [REDACTED] attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 21 Aprile 2010.


L' Esperto

(Geom. Alessandro Ombrina)