



n° R.E. 120/12

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
 SEZIONE VII°
UFFICIO FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da:

▼

▼

contro

▼

▼

interventuti

▼

▼

G.E. Dott.sa Zampieri

<i>Vers.</i>	<i>data</i>	<i>Rev. n°</i>	<i>data</i>	<i>committente</i>
1	18/02/14	0	--	Trib.civ.ge

LOTTO UNICO: Quota pari a 1/1 dell'appartamento sito in Genova, Corso Sardegna 70/3 posto al piano primo composto da ingresso/soggiorno, camera singola, corridoio, camera matrimoniale, camera singola, cucina, wc, piccolo poggiolo su distacco.

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

appartamento:

appartamento per abitazione di tipo economico, sito nel comune di Genova (GE), Corso Sardegna 70/3 piano primo, composto da ingresso/soggiorno, camera singola, corridoio, camera matrimoniale, camera singola, cucina, wc, piccolo poggiolo su distacco.

1.1 – Dati tecnici:

appartamento:

superficie lorda commerciale appartamento: 83 mq

superficie lorda poggiolo: 2,30 mq

superficie commerciale complessiva: $83 + (2,3 \times 10\%) \approx 83$ mq

1.2 – Calcolo Superficie virtuale commerciale:

La superficie corrispondente al computo della superficie commerciale pari al lordo interno (compresi murature interne), compresa la metà della muratura perimetrale, poggiolo computato al 10%.

1.3 – Dati catastali:

Appartamento:

Comune di Genova (GE), SEZ. GED foglio 42 part. 230 Sub. 14 - Cat. A/3
Classe 4 consistenza 6 vani rendita Euro 1.007,09 intestazione catastale:

1.4 – Regolarità catastale:

Dal confronto tra la planimetria catastale reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti irregolarità riportate anche nella planimetria allegata:

appartamento:

- il locale wc risulta di poco più largo rispetto a quanto visualizzato in planimetria, in quanto la muratura di confine tra il wc e la cucina, risulta spostata a favore della maggior ampiezza del locale wc,
- è stata eliminata la camera in precedenza creata a ridosso dell'ingresso, creando in tal modo un ambiente unico di ingresso/soggiorno,

Regolarizzazione catastale dell'immobile:

Oggetto	Pratica	Importo netto	spese
Modifiche interne diverse distribuzione degli spazi:	DOCFA	EURO 500,00 onorari professionali	EURO 50,00

1.5 – Confini:

Appartamento int. 3 piano primo

- a nord-ovest: in parte con u.i.u. Civ. 70 int. 4 in parte muri perimetrali prospicienti su distacco,
- a nord-est: in parte con u.i.u civ. 72 in parte con cavedio condominiale,
- a sud-est: in parte con cavedio condominiale in parte con u.i.u. Civ. 70 int. 7,
- a sud ovest: in parte con vano scale, in parte con u.i.u. Civ. 70 int. 4.

1.6 - Verifica documentazione art. 567 c.p.c.:

Dalla lettura della documentazione ritirata il giorno del giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari si constata la presenza della informazioni relative all'immobile oggetto di procedura esecutiva ed in particolare:

- certificato ipotecario ventennale,

La documentazione allegata risulta completa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE:

caratteristiche della zona:

Zona centrale a ridosso della stazione di Genova Brignole, lungo la val Bisagno, Corso Sardegna risulta un importante asse viario di collegamento tra il centro cittadino e l'intera valle.

La zona di ubicazione dell'edificio è posta all'incrocio tra Via Cagliari e Corso Sardegna, il quartiere in esame si contraddistingue per la spiccata connotazione di tipo residenziale, vi sono numerosi esercizi commerciali e servizi pubblici nelle immediate vicinanze dell'edificio. La zona è comodamente raggiungibile con mezzi privati, oltre che con mezzi pubblici, (la fermata del bus dista pochi metri dal portone), in prossimità all'edificio sono presenti numerosi negozi di vario tipo, alimentari, abbigliamento, banche, esercizi di vicinato di vario tipo, ufficio postale, scuole, oltre che collegamenti a mezzo bus con il centro cittadino e alla stazione del treno di Genova Brignole.

caratteristiche dell'edificio:

l'edificio sito in Corso Sardegna 70 è un edificio multipiano composto da due civici il num. 70 e il num. 72 distinti ciascuno per accesso e vano scala la cui costruzione risale al 1929.

Complessivamente è composto da n° 6 piani fuori terra, con impianto ascensore, la struttura portante è di tipo mista con murature portanti in pietrame, solai in latero cemento, copertura piana, finitura dei prospetti in intonaco civile da esterni con tinteggiatura il tutto in buono stato di conservazione.

3.STATO DI POSSESSO:

L'immobile al momento della visita risultava occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Formalita', vincoli, oneri, che resteranno a carico dell'acquirente:

vincoli e inquadramento urbanistico:

Premesso che alla data odierna il Comune di Genova vive la presenza di un duplice strumento urbanistico frutto dell'iter amministrativo necessario per l'approvazione e adozione del nuovo Piano Urbanistico Comunale, ad oggi è necessario indicare il regime normativo di entrambi gli strumenti urbanistici presenti, ovvero il Piano Urbanistico vigente ed il piano urbanistico adottato.

P.U.C. Variante intermedia" approvata con D.C.C. n. 73/2010, tessuto urbano zona BB-CE,

P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011, zona AC-IU Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico,

P.T.C.P ambito 53F TU

L'edificio risulta non essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge il complesso immobiliare non è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

La zona in cui l'edificio è soggetta alle norme del piano di bacino del Torrente Bisagno e relative delibere comunali relative alle condotte da tenere in caso di emergenza per "allerta meteo".

Condominio:

L'immobile interno 3 fa parte del condominio di Corso Sardegna 70-72 per ubicazione e del supercondominio di Corso sardegna 70-72/Via Cagliari 2, per gestione riscaldamento e centrale termica.

Condominio di Corso Sardegna 70-72 :

In seguito alla richiesta fatta all'amministratore di condominio, Sig. Enrico Natrella, con comunicazione email del 19/01/2014, si sono richieste le informazioni relative alla posizione economica dell'unità immobiliare in questione confronti del condominio di Corso Sardegna 70-72, senza però ottenere risposta.

Supercondominio di Corso Sardegna 70-72/Via Cagliari 2:

In seguito alla richiesta fatta all'amministratore di condominio, dott.dsa Ficarra, con comunicazione PEC del 18/12/2013, si sono attente le informazioni relative alla posizione economica dell'unità immobiliare int. 3 nei confronti del condominio, ovvero:

- risulta un debito pari a Euro 7.871,23 per gestione ord. 2012,
- rate preventivo anno 2014 da versarsi con scadenza:

SALDO + 1 RATA: Euro 8.120,54

2 rata scad. 30/11/13: Euro 249,30

3 rata scad. 31/01/14: Euro 249,30

4 rata scad. 28/02/14: Euro 249,30

5 rata scad. 30/04/14: Euro 249,30

Cifre al netto di interessi e spese legali. Nel corso dell'ultima assemblea del condominio del 18/09/2013, non vi sono state delibere di particolare importanza tali da comportare impegni di spesa

domande giudiziali:

non si sono rintracciate domande giudiziali in corso che resteranno a carico dell'acquirente.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nulla da segnalare.

Convenzioni matrimoniali:

non esistono convenzioni matrimoniali, il bene in oggetto è stato acquistato

Altri pesi o limitazioni:

nulla da segnalare.

4.2 formalita', vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:

Risulta un'ulteriore iscrizione ipotecaria a carico dell'immobile a favore
per il resto invariato rispetto a quanto indicato
nella documentazione ipo-catastale che di seguito si riepiloga:

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuali Proprietari:

L'immobile di Corso Sardegna 70/3 risulta di proprietà dei

ognuno per la quota

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio

Genova, . . .

5.2 Precedenti Proprietari:

In precedenza l'immobile risultava intestato per la quota

6. REGOLARITA' EDILIZIA:

Dalla ricerca presso l'Ufficio edilizia Privata del Comune di Genova , ufficio storico, si è reperito il progetto di costruzione dello stabile datato 1929 di cui si allega stralcio.

Ad eccezione di quanto riportato non sono stati rintracciati progetti che abbiano autorizzato l'attuale stato di fatto presente all'interno dell'unità immobiliare, per cui non è possibile verificare la regolarità edilizia non avendo notizia certa dell'epoca di realizzazione delle opere che hanno modificato gli ambienti.

6.1 Eliminazione delle irregolarità Edilizie:

Oggetto	Pratica	Importo netto	spese
Modifiche interne diverse distribuzione degli spazi:	Sanatoria opere interne ante 1985	EURO 500,00 onorari professionali	EURO 52,30

Dichiarazione di agibilità:

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Genova, non risulta alcun decreto di abitabilità/agibilità.

Attestato di Certificazione Energetica:(NB: il R.R. 6/12 all'art. 21 esonera le procedure di esecuzione dalla redazione dell'Attestato Energetico ma in risposta al quesito formulato si allega A.P.E.)

L'immobile ad uso residenziale è soggetto alla Attestato di Prestazione Energetica redatta ai sensi del Regolamento Regione Liguria num. 6/2012.

Dalla ricerca presso il proprietario non è pervenuto alcun Attestato di Certificazione Energetica che pertanto è stato prodotto e allegato alla presente perizia, Classe Energetica G.

7. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Edificio:

Caratteristiche strutturali		condizioni
Struttura portante	Muratura in pietrame/mista c.a	Buona per quanto visibile
Solai	presumibilmente in Latero cemento	Buona per quanto visibile
copertura	Piana a terrazzo	Non rilevabile
scale	A 1 rampante e ballatoi di piano	discrete

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Pareti esterne	Finiti in intonaco civile con tinteggiatura	buono
portone	In metallo e vetro	buono
Scale interne	pedate e alzate in marmo,	buono

Immobile:

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Porta di accesso	Porta doppi battente in legno	discreto
Infissi esterni (oscuranti)	Persiane alluminio	buone
finestre	In alluminio vetro doppio	Buone di recente installazione
Porte interne	legno	mediocri
Pavimenti	Alla genovese/legno	buone
Pareti	In parte Tinteggiate	discrete
Bagno	rivestimenti in ceramica, sanitari completi di rubinetteria di uso corrente	Scarse, sanitari di scarsa qualità
impianti		condizioni

citofonico	presente	Funzionante
gas	metano	funzionante
elettrico	Presente con tensione 220 V e dispositivo salvavita	funzionante
fognatura	Non rilevabile	Funzionante per quanto rilevabile
idrico	presente	Funzionante per quanto rilevabile
telefonico	Non rilevato,	-
termico	Di tipo centralizzato e radiatori interni	funzionante
Acqua calda sanitaria	Presente con calderina dedicata presente in cucina	funzionante
Energie alternative	Non presente	-

8. STIMA DELL' IMMOBILE E PREZZO BASE DI INCANTO:

Da indagini effettuate nell'area di ubicazione dell'immobile e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto dedurre un valore riferito al metro quadro. Il valore è stato desunto analizzando immobili del tutto simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia e attingendo informazioni dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio con aggiornamenti semestrali. In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti ovvero: lo stato di conservazione, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore degli immobili.

Lotto unico, Corso Sardegna 70 int. 3;

Appartamento:

Superficie commerciale: 83,00 mq

Valore a metro quadro dell'immobile: €/mq 1500,00 (millecinquecento/00)

Valore di stima:

1500,00 €/mq x 83,0 mq = € 124.500,00

(centoventiquattromilacinquecento/00).

stima valore a base d'asta pari a :

€ 124.500,00 x 0,90 = € 112.000,00 (centododicimila/00)

9. LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO:

non esistono quote da separare.

10. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.:

10.1 – Operazioni peritali

Ill.mo Giudice,

in data 10 dicembre 2013, a seguito della Sua nomina, prestavo giuramento come esperto nella causa

va, per la stima di immobili siti in Genova (GE), Corso Sardegna 70/3.

- in data 11 dicembre 2013 inviavo Posta elettronica certificata (PEC) ai creditori, intervenuti, e lettera raccomandata ad esecutati e comproprietari segnalando l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 17 dicembre 2013 presso il mio studio,
- alla riunione di inizio operazioni peritali nessuna delle persone invitate ha presenziato,
- contattato telefonicamente dalla _____ si procedeva a sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione,

•All. 7: Attestato Prestazione Energetica, (APE)

•All. 8: ispezione OMI scheda sintetica

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

La presente relazione compresa di allegati Viene depositato presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova in forma digitale, unitamente all'istanza di liquidazione; oltre che il fascicolo contenente le certificazioni ipo-catastali e la documentazione ritirata il giorno del giuramento. Io sottoscritto Geometra Natale Mazzei, attesta che una copia della presente relazione completa di allegati è stata spedita a mezzo posta prioritaria ai ciascuno dei debitori, creditori procedenti e intervenuti.

(Geometra Natale Mazzei)