

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

Studio Legale BAZZANI

contro

Avvocato

Debitore esecutato

G.E.: dott.sa **D. CANEPA**

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **architetto Francesco Castaldi.**

Iscritto all'Ordine Architetti P.P.C. della Provincia di Genova al n° 2159.

Con studio in Sant'Olcese (GE) Via G. Galilei 24/3.



LOTTO UNICO: appartamento posto al piano quinto del fabbricato sito in Comune di Genova - via Teglia 2A int. 10.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà dell'appartamento interno 10, sito in Comune di GENOVA, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 2A di via Teglia e più precisamente:

appartamento, posto al piano quinto, composto da:

- ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e localino con accesso da balcone uso dispensa;

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq 81,17.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

- appartamento:	mq	$81,17 \times 1,00 = 81,17$	mq
- balcone e localino annesso	mq	$3,00 \times 0,30 = 0,90$	mq
	sommano		82,07 mq

che si arrotondano a 82,00 mq

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, in capo al Sig. _____ per la piena proprietà, con i seguenti dati: sez. urbana RIV, foglio 24, mappale 212, sub. 26, piano quinto, cat. A/4, classe 4°, vani 5,5, R.C. €. 340,86.

1.4 - Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente con la planimetria catastale.

1.5 - Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: in parte con vano scala e in parte con int. 9 stesso civico;
- ad est: Via Teglia;
- a sud: con altra proprietà;

- ad ovest: con distacco;
- sopra: tetto;
- sotto: con int. 8 stesso civico.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: residenziale, popolare, nel quartiere di Rivarolo, nelle immediate vicinanze del centro di Rivarolo e di Bolzaneto.

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

Caratteristiche zone limitrofe: il centro di Genova dista circa 10 Km; i principali punti di interesse turistico sono: il centro storico di Genova e le riviere liguri di levante e ponente.

Collegamenti pubblici: in vicinanza delle stazioni ferroviarie di Ge-Bolzaneto e Ge-Rivarolo, autostrada A7 a circa 1,5 km e fermate dei mezzi pubblici di trasporto, stazione metropolitana Ge-Brin a circa 1,5 km.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dagli esecutati.

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

Si rimanda all. F, certificazione notarile, Notaio Maria Landolfo.

4.2.2. Pignoramenti

Si rimanda all. F, certificazione notarile, Notaio Maria Landolfo.

4.23. Altre trascrizioni:

Si rimanda all. F, certificazione notarile, Notaio Maria Landolfo.

4.24. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Stante quanto evidenziato al successivo paragrafo 7, l'immobile risulta sostanzialmente regolare salvo che per il tamponamento del balcone che andrà rimosso.

I costi di rimozione e smaltimento possono quantificarsi in: € 1.000,00 circa.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Dalle informazioni reperite presso l'amministrazione condominiale, Sig. Pietro Laurino, al 12/06/2013, i pagamenti risultano regolari (vedi all. G).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

All'esecutato Sig. [redacted] pieno proprietario, i beni oggetto di perizia sono pervenuti per atto compravendita, del 28/06/2004, rep. n° 12688/8714, trascritto a Genova il 16/07/2004 ai n.ri 35591/21775, Notaio Ferrari Clemente.

Si rimanda all. F, certificazione notarile, Notaio Maria Landolfo.

6.2 Precedente proprietario

[redacted]
proprietari fino al 28/06/2004; i beni oggetto di perizia sono pervenuti per successione legale del 15/04/2004, trascritta il 27/09/2004 ai n.ri 45881/28182.

Si rimanda all. F, certificazione notarile, Notaio Maria Landolfo.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato, cui l'immobile appartiene, è stato realizzato nel 1910 come si evince anche dall'iscrizione posta sul portone d'ingresso.

Sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

- presso il Comune di Genova: Comunicazione di opere interne ante 17/03/1985 prot. 3073/2004 del 09/06/2004 rispetto alla quale l'immobile risulta sostanzialmente conforme;
- presso NCEU: planimetria catastale, sulla quale risulta riportata l'attuale situazione rilevata in loco;

per tanto, si ritiene che l'immobile sia sostanzialmente regolare.

Quanto sopra, fatto salvo per il tamponamento del balcone che dovrà essere rimosso.

Non è stato reperito decreto di abitabilità trattasi comunque di edificio ante '42.

8. INDAGINE URBANISTICA

L'immobile, rispetto alla cartografia vigente, ricade:

- P.U.C. adottato- Piano Urbanistico Comunale - il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona AR-UR - ambito di riqualificazione urbanistica e residenziale.
- P.U.C. vigente - Piano Urbanistico Comunale - il fabbricato in oggetto è ricompreso nel Distretto 33, confine di settore 3 (Tda).

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939 ed ex legge 1497/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico e dei beni ambientali. Se non per il fatto di avere superato 50 anni di età. In ogni caso non si ritiene si possano avere vincoli specifici.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	murature in pietra mista - condizioni: buone
Travi:	legno - condizioni:
Solai:	tipologia: presumibilmente in legno cemento - condizioni:
Copertura:	tipologia: a falde
Scale:	---
Terrazzi:	---
Componenti edilizie e costruttive:	
Pavim/ne esterna:

Pareti esterne:	rivestimento: intonaco - condizioni: medie
Portone e atrio:	pavimento in marmette di graniglia con lambrino di travertino; i pavimenti dei pianerottoli intermedi marmette di graniglia - condizioni: medie
Scale:	tipologia: struttura di legno con pedate in marmo - ubicazione: interna - servo scala: - - - - condizioni: medie
Portoncino d'ingresso:	a due ante, con sopra luce, in alluminio - condizioni: buone
Inissi esterni:	finestre: ad una e due ante a battente in legno - condizioni: scadenti; persiane in legno - condizioni: scadenti;
Inissi interni:	porte a battente in legno, ad un' ante e scorrevoli - condizioni: scadenti
Cucina:	pavimento in piastrelle di ceramica e pareti (in parte) rivestite con piastrelle in ceramica - condizioni: medie
Bagno:	pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica - condizioni: buone
Pavimenti:	in graniglia - condizioni: medie
Pareti:	in tinta lavabile - condizioni: medie
Impianti:	
Citofonico:	si
Ascensore:	non presente
Gas:	alimentazione: gas metano
✓ Elettrico:	da mettere a norma
Fognatura:	sperata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Telefonico e TV:	si
Termico:	autonomo a metano con elementi radianti in alluminio.
Cantina	/
Impianti:	/
Note:	/
Giardino al piano	/
Impianti:	/
Note:	/

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 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.

1.1.2. Fonti di informazione

Acquisizione informazioni attraverso il portale dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio immobiliare"; sul sito delle agenzie immobiliari "guida valore casa"; direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona e reperimento dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

1.1.3. Stima del valore a base d'asta

Lotto unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq. 82,00.

mq. 82,00 x €/mq. 1.200,00 = € 98.400,00

valore VENALE: € 98.400,00

Riduzioni:

- per lavori vari a corpo e di rimessa in pristino inerenti il balcone: € 1.000,00

- considerato lo stato di conservazione dell'appartamento, si prevede debbano essere eseguiti interventi di manutenzione ordinaria, nonché la sostituzione dei serramenti esterni lignei, scadenti e con vetro semplice, la messa a norma dell'impianto elettrico, ecc., i cui oneri si calcolano forfettariamente:

riduzione prevista pari a: €/mq 50,00 x mq 82,00 = € 4.100,00

- considerato, inoltre, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile (in particolare sito al piano quinto senza ascensore, mancanza di pertinenze, ecc.), della grave crisi che sta attraversando il mercato immobiliare e del tipo di vendita all'asta, si propone di applicare un'ulteriore riduzione forfettaria del 15% come nel seguito:

riduzione prevista pari a: € 98.400,00 x 0,15 = € 14.760,00

da quanto sopra esposto si ottiene:

VALORE VENALE CALCOLATO

€ 98.400,00 -

Riduzione per lavori vari a corpo di rimessa in pristino il balcone	€ 1.000,00 -
Riduzione per lavori di manutenzione	€ 4.100,00 -
<u>Riduzione per caratteristiche intrinseche e vendita</u>	<u>€ 14.760,00 =</u>
PREZZO A BASE D'ASTA:	€ 78.540,00

Pertanto, il valore da assumere per la base d'asta, pari al 100% del valore dell'immobile, in quanto l'esecutato è pieno proprietario (per 1000/1000), risulta, arrotondato, pari a:

PREZZO a BASE D'ASTA € 78.000,00

(diconsi Euro settantottomila/00)

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento, lo stesso non risulta divisibile in lotti.

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

13.1 - Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 29 marzo 2013 esperto nella procedura di cui in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.sa D. Canepa;
- giuramento in sede dell'udienza in data 04 aprile 2013;
- fissazione del sopralluogo in data 22 aprile 2013 mediante invio di raccomandata all'esecutato, senza esito, sopralluogo più volte rimandato telefonicamente dall'esecutato con varie motivazioni, effettuato infine il 07 giugno 2013;

13.2 - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Genova per:

1. acquisizione autorizzazioni amministrative ed elaborati grafici dei progetti approvati;
2. decreto di abitabilità/agibilità;
3. verifica esistenza di pratiche di sanatoria;
4. acquisizione planimetrie catastali.

Genova, 12 giugno 2013

L' Esperto

architetto Francesco Castaldi

