

Dott.Arch.Rossana Cuneo
Tel.010317984-3497550499
Fax 0103773731
rossana.cuneo@archiworlpec.it

C.so Torino 35/1
16129 Genova
cuneoros@hotmail.it
archi.cunecomaccio@gmail.com

TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio esecuzioni immobiliari
Procedura n. R.E. 445/2014

Promossa da :

- Avv. C. Roberto

Contro:

All'Ill.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione: dr. Amendolia /dr.Solombrino

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA
VIA DELLE GAVETTE 29/27A**

Esperto d' Ufficio :

Arch. Rossana Cuneo

C.so Torino 35/ 1 - Genova



ELENCO DEGLI ALLEGATI

All.to A Riscontro raccomandate inviate

All.to B Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
dell'Agenzia del Territorio

All.to C Visura catastale e planimetria

All.to D Rilievo fotografico

All.to E Documentazione del Comune di Genova

All.to F Certificato di agibilità

All.to G Certificazione energetica

All.to H Cartografia



PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Rossana Cuneo con studio in Genova, C.so Torino 35/1, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 1340, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dal G.E. III.mo Dr.A. Solombrino esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 3 aprile 2015. L'III.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

- a) verifichi l'esperto anzitutto la completezza della documentazione di
- b) cui all' art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- c) provveda quindi alla stima del sommario 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;
- d) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione,ove necessario, 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 dei vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
 - 5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - 6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.



7. La formazione degli eventuali lotti,tenendo conto delle esigenze di vendibilita' proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;
- e) Nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato, oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformita' edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;
- f) Accerti il CTU se la vendita va soggetta da imposta di registro o, invece, ad IVA ,accertando, presso il competente Ufficio IVA -o acquisendo la documentazione contabile ,che dovra' essere chiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore)
- g) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti 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.
- h) Il perito dovra',altresi,procedere alla redazione dell'APE
- i) Il perito indicherà, infine, i lavori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo ed il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.



In relazione all'incarico ricevuto, il perito sottoscritto, avendo:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio, Edilizia Privata del Comune di Genova)
- effettuato il sopralluogo, in data 23 aprile 2015 alle ore 9,00, accedendo al bene pignorato con A.Ronco incaricato SO.VE.MO ed eseguendone il rilievo fotografico e parziali misurazioni planimetriche è ora in grado di redigere la presente Relazione di Stima.



*LOTTO: immobile ad uso appartamento sito nel Comune di Genova,
Via delle Gavette 29 int. 27 scala A*

1) Identificazione del bene

Oggetto del presente provvedimento è l'immobile adibito ad abitazione situato nel Comune di Genova, Via delle Gavette 29 int.27 scala A, posto al piano sesto di un edificio di civile abitazione di otto piani.

1.1 - Dati tecnici:

Locale ad uso abitazione: superficie lorda: circa mq.70,74

balcone: superficie lorda circa mq 4,40; considerando che di tale superficie esterna è corretto considerare un terzo,allora si avrà: circa mq. $4,40/3 = \text{mq.}1,46$

Quindi la superficie commerciale totale del bene sarà :

appartamento circa mq. 70,74

balcone circa mq. $4,40/3 = \text{mq.}1,46$

per un **totale di superficie commerciale** pari a circa mq. $70,74+1,46 = \text{circa mq.}72,20$

1.2 - Calcolo superficie netta:

Locale ad uso abitazione: superficie netta circa mq. 64,31

Balcone circa mq. $4,40/3 = \text{mq.}1,46$

per un **totale di superficie netta** totale pari a circa mq. $64,31 + 1,46 = \text{circa mq.}65,77$

1.3 – Identificativi catastali :

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova , con le seguenti coordinate catastali:

Sez. STA Foglio 24, mappale 480 (gia'326) sub.32, Z.C. 5 Cat. A/3, Cl.4

Consistenza 4 vani R.C. € 371,85



di proprietà di:

1.4 – Regolarità catastale ed edilizia

L'edificio di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, è stato costruito con Licenza Edilizia 1327/59 pratica al momento non disponibile così come dichiarato dal Settore Sportello Unico dell'Edilizia con nota del 9 luglio 2015 .

E' stato reperito il Decreto di Abitabilità n° 2665 del 12/08/1963.

E' stata reperita, presso l'Agenzia del Territorio, la planimetria catastale dell'immobile, che non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto ove era situata la cucina attualmente si trova una camera e la cucina è stata spostata nella camera adiacente diventando angolo cottura .

Quindi l'immobile non ha regolarità edilizia e non risulta regolarmente accatastato.

1.5 – Indagine urbanistica

Rispetto alla cartografia del vigente PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – Assetto Insediativo – Livello locale) , il fabbricato in oggetto è compreso nell 'ambito territoriale 53F zona IS-MA.

Rispetto alla cartografia del PUC 2000 aggiornato nel 2014 ,il fabbricato in oggetto ricade in zona B sottozona BB-RQ.

Rispetto alla cartografia del PUC definitivo approvato in salvaguardia con D.C.C. 42/2015 ricade nell'ambito AR-UR.

Piano di Bacino del Torrente Bisagno.



1.6 – Vincoli

Da quanto appreso dai competenti Uffici del Comune di Genova il fabbricato in oggetto non risulterebbe vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Non risultano vincoli geomorfologici e/o paesaggisti.

1.7 – Confini

L'immobile confina:

- a nord: appartamento int.26/A
- a est: Via delle Gavette
- a sud: distacco
- ad ovest: appartamento int.18/B

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: l'immobile si trova al piano sesto della scala A civico 27 di Via delle Gavette, nel quartiere di Molassana.

L'accesso al portone del fabbricato avviene dalla strada pubblica attraverso un piccolo tratto privato. Il fabbricato è dotato di ascensore.

La zona è periferica rispetto al centro di Genova, ed è stata oggetto, negli anni passati, di alcuni interventi di riqualificazione su siti industriali dismessi.

A pochi minuti si trovano negozi, attività commerciali, servizi e scuole.

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

Collegamenti pubblici:

Fermate degli autobus si trovano nell'adiacente Via Piacenza.

La stazione ferroviaria di Genova Brignole si trova a circa 4,6 km, percorribili in auto in circa 10 minuti.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova Est e dista circa 1,2 km.



Descrizione dell'immobile: Il locale si trova al piano sesto del fabbricato a cui appartiene ed è composto da ingresso ,soggiorno con angolo cottura, due camere, ripostiglio, disimpegno e bagno; è presente un poggiolo cui si accede dal soggiorno/angolo cottura e da una delle camere.

Pavimenti: In tutto l'appartamento,compreso il bagno, è presente un pavimento in graniglia.

Discreto lo stato manutentivo.

Pareti e soffitti: Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di color bianco.

Nell'angolo cottura è presente un rivestimento di piastrelle ceramica bianche 20x 20 con decoro nero.

Nel bagno è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica bianche 20x 20 fino ad un altezza di circa 2,20 metri; al di sopra del rivestimento le pareti sono tinteggiate di bianco.

Discreto lo stato manutentivo.

Finestre: Le finestre dell'appartamento sono in alluminio con vetrocamera dotate di avvolgibili.

Discreto lo stato di conservazione.

Porte: La porta d'ingresso è blindata, le porte interne sono in legno verniciato bianco.

Rubinetterie: sono di tipo corrente.

Impianti: Impianto elettrico sottotraccia, telefonico, riscaldamento centralizzato con distribuzione a pannelli radianti.

L'immobile è in discrete condizioni di manutenzione ed igienico-sanitarie ed e' immediatamente usufruibile.

Produzione ACS tramite boiler elettrico.



3. STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di pignoramento, a tutto il 6 agosto 2015 risulta di proprietà di

Con atto di compravendita del Notaio Marco Jommi in Genova in data 04/03/1993 n.49285 di repertorio, registrato a Genova il 16 marzo 1993 Reg. Gen. 6492 Reg.Part. 4987

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *che resteranno a carico dell'acquirente*

- 4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.
- 4.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

5. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *che saranno cancellati*

5.1. Iscrizioni ipotecarie:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Genova il 22/02/2010 al N. 6030 del Reg.Gen N.1140 Reg.Part. per € 148.400,00 a favore UGF BANCA S.p.A. con sede in Bologna C.F.03719580379 a carico di

Gallione di Genova del 18/02/2010 Repertorio 51331/4934

5.2 Trascrizioni :

- **Pignoramento Immobiliare** RPN 5552 del 31/05/2014 a favore di Condominio di Via delle Gavette 29 C.F.80096740107 ,contro _____ opera generalizzato, per la somma di euro 12.847,67 oltre interessi e spese.

5.3. Altre trascrizioni: Nessuna



5.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dall'Ing. Domenico Berardi Amministrazioni Condominiali
Via P. Ameglio, 3/16 16142 Genova Tel. 010.811720 mail: ing.berardi@gmail.com

Relativamente alle spese condominiali:

- esercizio 2014/2015 dal 01/05/2014 al 30/05/2015 € 2.181,35
- conguaglio esercizio 2013/2014 12.631,08
- lavori straordinari scala esterna come da consuntivo 01/02/2012 € 917,86
- lavori straordinari tubazione acqua € 249,99
- lavori straordinari tetto di copertura €150,00

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 Attuali proprietari

L'immobile oggetto di pignoramento, a tutto il 6 agosto 2015 risulta di proprietà di

Con atto di compravendita del Notaio Marco Jommi in Genova in data 04/03/1993
n.49285 di repertorio, registrato a Genova il 16 marzo 1993 Reg. Gen. 6492 Reg.Part.
4987

7.2 Storia catastale ipotecaria del bene

L'immobile in oggetto pervenne a

in forza dell' atto di compravendita del Notaio Marco Jommi in Genova in data
04/03/1993 n.49285 di repertorio, registrato a Genova il 16 marzo 1993 Reg. Gen. 6492
Reg.Part. 4987



8. STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA

8.1. 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.

8.2. 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. ; acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

8.3. Stima del valore a base d' asta

Lotto unico: trattasi di immobile adibito ad abitazione studio situato nel Comune di Genova, Via delle Gavette 29/27A , posto al piano sesto di un edificio di civile abitazione ,con accesso tramite vano scala condominiale;l'immobile e' munito i ascensore

1.1 - Dati tecnici:

Locale ad uso abitazione : superficie lorda : circa mq. 72,20

Le valutazioni dell'OMI per la zona vanno da un minimo di 1.100,00 €/mq. a un massimo di 1.550,00 €/mq.

ritengo corretto dare una valutazione di 1.325,00 €/mq



Quindi si avra':

la superficie lorda commerciale dell'immobile risulta essere di circa mq. 72,20

Superficie totale del cespite mq.72,20 x €/mq. 1.325,00 = € 95.665,00

(novantacinquemilaseicentosessantacinquemila)

Quindi il valore totale dell'immobile per una superficie totale commerciale di circa mq. 72,60 risulta essere di: € 95.665,00

(novantacinquemilaseicentosessantacinquemila)

Al valore precedente pare congruo applicare una detrazione del 10% per determinare il valore della piena proprietà in pronta liquidazione, pertanto:

il valore totale del cespite e' stimato in € 95.665,00

(novantacinquemilaseicentosessantacinquemila)

ed approssimato ad € 86.099,00 (ottantaseimilazeronovantanove)

arrotondato ad 86.100,00 (ottantasettemila).

Nella corrente procedura risulta esecutato uno dei due attuali proprietari,

per tanto il **valore del 50%** dell'immobile oggetto di pignoramento è **pari a € 43.050,00 (quarantatremilacinquanta,00)**

9. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche del cespite oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che non si possa effettuare una vendita separata in lotti dell'immobile pignorato.

10. REDAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La redazione energetica redatta evidenzia che la categoria dell'appartamento è in Classe D con un valore attuale totale della prestazione energetica pari a 43,68 kWh/mq.anno.

Come intervento per migliorare la classe energetica , si e' inserito la sostituzione dei serramenti e cassonetti che ,di fatto, risulta essere la soluzione piu' veloce e meno onerosa per attuare un risparmio energetico .

Per migliorare ulteriormente le prestazioni energetiche dell'immobile si potrebbe intervenire isolando l'involucro esterno.

L'immobile e' dotato di riscaldamento centralizzato e da poco e' stata sostituita la



precedente caldaia conuna a condensazione.

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

11.1 – Operazioni peritali

- giuramento in sede dell' udienza in data 03/04/2015 di fronte dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, Dott.A.Solombrino;
- determinazione del sopralluogo in data 23/04/2015 alle ore 9,00 mediante invio di raccomandata all'esecutato, regolarmente ritirata.

11.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Genova per l' acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati ,eventuali condoni e/o sanatorie ;

accesso presso gli Uffici Catastali di Genova per l'acquisizione della planimetria e della visura catastale aggiornata.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Genova, 07.08.2015

Dott.Arch.Rossana Cuneo

