David Camposaragna
Geometra
Consulente del Tribunale di Genova

[redacted]

[redacted]

R.E. 745/14

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

[redacted]

contro

[redacted]

G.E.: Dott.ssa Paola ZAMPIERI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento posto al piano primo del fabbricato sito in Comune di Genova, Via Carlo Emery Civ. 35 Interno 2.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota parte per 1/2 [redacted] n regime di comunione dei beni e quota parte per 1/2 a [redacted] n regime di comunione dei beni, dell'appartamento sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il Civ. 35 di Via Carlo Emery e più precisamente:

appartamento, posto al piano primo, composto da ingresso, cucina da cui si ha accesso alla veranda, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno ed un balcone.

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento:	superficie lorda commerciale: mq.	85,00;
Balcone:	superficie lorda commerciale: mq.	9,15;
Veranda:	superficie lorda commerciale: mq.	3,95;

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 85,00 + 15% di mq. 9,15 + 40% di mq. 3,95 = mq. 89,33 arrotondata a mq. 89,00.

1.3 – Identificativi catastali

- L'appartamento, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova [redacted] ed al [redacted], con i seguenti dati:

Sezione GED, foglio 34, mappale 563 sub. 79 – Via Carlo Emery – Civ. 35, piano 1°, interno 2, - categoria A/4 - classe 3 - vani 5,5 - R.C. €. 397,67 (cfr. con All. **D**).

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente, non si sono riscontrate difformità.

1.5 – Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: con appartamento interno 1 del Civ.33;
- a est: distacco su cortile;
- a sud: con appartamento interno 1;
- ovest: distacco su cortile;
- sopra: con appartamento interno 4;
- sotto: posti auto condominiali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica con destinazione prevalentemente residenziale di tipologia popolare.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Collegamenti pubblici: Stazione Genova Brignole a circa Km. 4,00, Autostrada svincolo Genova Est a circa km. 4,65, Strada Sopraelevata a circa Km. 5,10, Aeroporto Cristoforo Colombo a circa km. 16,90.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile non è occupato.

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: Nessuna.

[redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.491,00 circa**.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute al momento della perizia: *totale dovuto per lavori straordinari fognatura (delibera 2/10/2012)* **€ 2.202,16**.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *conguaglio esercizio 2013/2014 (delibera del 3/6/2014) € 1.509,00; totale preventivo esercizio 2014/2015 (delibera del 3/6/2014) € 1.491,00; richiesta per copertura bollette Iren non pagate (delibera del 6/3/2014) €. 1.800,00; totale dovuto al 30/4/2015 per lavori consolidamento strada (delibera del 9/12/2014): €. 782,29*, per un totale complessivo pari ad **€. 5.582,29**.

– omissis –

[redacted]

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato in forza di progetto n°.721 dell'anno 1960, approvato con ordinanza del Sindaco n°. 22878 del 22/08/1960, il cui stralcio si allega alla presente (tavola contornata in rosso cfr. con All. **G**).

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, rappresentato correttamente nella planimetria catastale (cfr. con All. **D**), con la planimetria del progetto autorizzato (cfr. con tavola pianta appartamenti piano tipo All. **G**), non si sono riscontrate difformità ad eccezione del balcone lato Ovest dove è stata realizzata una veranda, a seguito di richiesta Condono, regolarmente autorizzata.

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova risulta depositata una domanda di concessione in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge 28/02/1985 n°.47 a mantenere la realizzazione di una veranda sul poggiolo annesso al Civ.35 Int.2 di Via Carlo Emery, domanda [redacted] richiedente [redacted] provvedimento [redacted] con All. **I**).

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento n°. 3704 del 02/12/1964 (cfr. con All. **H**).

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con D.P.G.R. n° 44 in data 10/03/2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 05/112010 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, alla data del 31/12/2012, il fabbricato in

oggetto è ricompreso al Foglio 29, del Municipio 3 – Bassa Valbisagno in Zona BB-CE (cfr. con All. **E**).

9. VINCOLI

L'immobile non risulta sottoposto al vincolo storico architettonico ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°.42, art.10 (già D. Lgs. 490/1999, Titolo I, art.2 - L. 364/1909 - L.1089/1939), ma risulta essere sottoposto al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°.42, art.136 lettere a) b) c) e d) (già D. Lgs.490/1999, Titolo II, art.139, comma 1, lettere a) b) c) e d) - L. 778/1922 - L.1497/1939), (cfr. con All. **F**).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	pilastri e travi in c.a. tradizionale - condizioni: sufficienti.
Travi:	cemento armato - condizioni: sufficienti.
Solai:	tipologia: latero cemento - condizioni: sufficienti.
Copertura:	tipologia: tetto a terrazzo - condizioni: sufficienti.
Scale:	tipologia: a rampe in cemento armato – ubicazione: interna – servo scala: assente – condizioni: sufficienti.
Balconi:	materiale: soletta in c.a. con ringhiera in ferro - condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
Pavimentazione esterna:	piazzale antistante il portone in asfalto - condizioni: sufficienti.
Pareti esterne:	muratura a camera d'aria - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: sufficienti.
Portone atrio:	tipologia: ad anta unica - materiale: alluminio - condizioni: sufficienti.
Scale:	gradini in marmo, pianerottoli e pavimento atrio piastrelle in graniglia – pareti scale e atrio in parte rivestite in legno ed in parte in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
Porta caposcala:	anta singola a battente in legno tamburato - condizioni: sufficienti.
Infissi esterni:	nelle due camere e nel bagno finestre in legno- condizioni: sufficienti – tapparelle in plastica - condizioni: sufficienti nel soggiorno e nella cucina doppie finestre: doppia anta a battente in alluminio - condizioni: discrete – tapparelle in plastica - condizioni: sufficienti.

Infissi interni:	porte a battente in legno condizioni: buone.
Angolo Cottura:	pareti in tinta lavabile - condizioni: buone.
Bagni:	pavimento in piastrelle in graniglia, pareti rivestite in parte con piastrelle in ceramica ed in parte con tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
Pavimenti:	piastrelle in graniglia - condizioni: sufficienti.
Pareti:	in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
Impianti:	
Citofonico:	presente.
Ascensore:	assente.
Gas:	alimentazione: gas metano.
Elettrico:	sottotraccia.
Fognatura:	allacciata alla rete comunale.
Idrico:	sottotraccia ed allacciata alla rete comunale.
Telefonico:	sottotraccia.
Termico:	centralizzato.

11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La classe energetica dell'immobile è la **G** con IPE **191,32** kWh/m^2, attestato di certificazione energetica **n**[redacted]

12. VALUTAZIONE DEL 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 quelli 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.

12.2. Fonti di informazione

acquisizione diretta presso le agenzia 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.

12.3. Stima del valore a base d'asta

I valori minimi e massimi, della valutazione OMI, relativi all'immobile oggetto della presente stima sono i seguenti:

Quotazioni immobiliari Anno 2014 - Semestre 1 Fascia/zona: Periferica/BISCIONE TU.B (V. LORIA V. FEA) Codice di zona: D15 - Microzona catastale n°.72			
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	€ 880,00	€ 1.250,00

Lo scrivente precisa che il segmento, tra i valori minimo e massimo indicati nella tabella soprastante, nel quale si colloca l'immobile oggetto di stima è quello minimo, ovvero pari ad €. 880,00.

Lotto unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq. 89,00:

mq. 89,00 x €/mq. 880,00 = €. 78.320,00.

Valore a base d'asta : €. 78.320,00.

13. DIVISIONE IN LOTTI

Lo scrivente precisa che l'immobile non è divisibile in natura e trattandosi di bene avente quota indivisa, considerando il valore a base d'asta, la valutazione dello stesso risulta essere la seguente:

[redacted] €. 78.320,00 x 1/2 = €. 39.160,00;

[redacted] €. 78.320,00 x 1/2 = €. 39.160,00.

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

14.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 12/12/2014, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola ZAMPIERI;
- giuramento in sede dell'udienza in data 12/01/2015;
- fissazione del sopralluogo in data 28/01/2015, mediante invio di raccomandata [redacted]
- presentazione al G.E. di istanza per la richiesta di accesso forzoso in quanto impossibilitato all'accesso all'immobile in data 05/02/2015, autorizzato in data 11/02/2015;
- sopralluogo con l'ausilio del fabbro e del custode della So.Ve.Mo. in data 16/03/2015.

14.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della documentazione relativa all'immobile;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative;

- accesso presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova per l'acquisizione della copia relativa alla richiesta di condono.

-----000-----

ALLEGATI:

ALL. A: Lettere Raccomandate R.R;

ALL. B: Richiesta di accesso forzoso e Verbale di sopralluogo;

ALL. C: Ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;

ALL. D: Documentazione Catastale;

ALL. E: Estratto del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), Tav.29;

ALL. F: Estratto Tavola Beni Paesaggistici - Foglio 29;

ALL. G: Tavola progetto approvato;

ALL. H: Dichiarazione di abitabilità;

ALL. I: Permesso in sanatoria [redacted]

ALL. L: Nota di trascrizione [redacted]

ALL. M: Attestato di Prestazione Energetica;

ALL. N: Documentazione fotografica.

Contestualmente al deposito dell'originale della presente relazione di stima presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Genova, riconsegna le certificazioni ipocatastali ritirate in occasione del giuramento.

David Camposaragna
Geometra

Lo scrivente ritiene, con la presente ed i relativi allegati, di avere esaurito l'incarico ricevuto e, nel considerarsi a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità, con osservanza si sottoscrive.

Genova, 11/05/2015

L'Esperto

.....

(Geom. David Camposaragna)