

STUDIO TECNICO FELLINI

16166 GENOVA - via Divisione Acqui 33/17

Tel./Fax 010 3622988 - Cell. 335 5368110 - e-mail fellinimauro@libero.it

Geom. Mauro Fellini

Consulente Tecnico Tribunale di Genova

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Settima Sezione - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa ZAMPIERI

N°RE. 404/16

RELAZIONE DI STIMA

Procedura promossa da:

BANCA CARIGE spa

legale avv. A. Bach

avverso

Ill.mo G.E. Dott.ssa Zampieri,

il sottoscritto geom. Mauro FELLINI, con studio in via Monte Zovetto 29/10 - Genova, e-mail fellinimauro@libero.it, regolarmente iscritto al "Collegio dei Geometri" della Provincia di Genova al n. 1419 ed all'Albo dei "Consulenti Tecnici" del Tribunale di Genova, a seguito di nomina di Perito Estimatore d'Ufficio nel procedimento in epigrafe con incarico di redigere relazione peritale di stima in base ai quesiti posti, formula la presente perizia relativa all'immobile consistente in

APPARTAMENTO

sito in **GENOVA - Via Argine Polcevera civ. 13 int. 5**

stimando il valore venale in libero mercato del bene in € 69.000,00 e per la quota esecutata di 1/1, il valore venale d'asta nello stato di fatto in cui attualmente si trova in € 65.000,00 (sessantacinquemila,zerzero)



COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE – ART 567 C.P.C.

• 1 *Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*

(Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.)

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti consistente in “certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale” richiesto dal notaio G. M. Vitrano, ritiene esaustiva la certificazione procedendo comunque a reperire presso l’Agenzia del Territorio la visura e pianta catastale del bene esecutato.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

- 2 *Identificazione e descrizione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;*
- 3 *Suddivisione in lotti autonomi;*

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, così come descritto nell’atto di pignoramento è:

LOTTO UNICO: Unità immobiliare di civile abitazione contraddistinta int. 5, facente parte del fabbricato sito nel Comune di Genova, delegazione di Rivarolo, via Argine Polcevera civ. 13.

.....*****.....

A) APPARTAMENTO INT. 5

A1) Proprietà

Alla data della notifica dell’atto di pignoramento del precedente Banca CARIGE, l’appartamento è di proprietà per 500/100 c
e per 50/100 de
in regime di comunione dei beni.

A2) Consistenza della proprietà

- APPARTAMENTO

L’appartamento di tipo popolare è contraddistinto int. 5 e posto al piano terreno o livello strada del fabbricato con accesso dal vano scala.



Tale unità immobiliare è composta da vano ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno. Dal vano soggiorno si accede a piccolo poggiolo posto nel cavedio aperto, e il poggiolo esiste parte coperta adibita a ripostiglio.

Tutti i vani sono dotati di finestre.

A3) Calcolo della superficie commerciale

La superficie coperta lorda dell'unità immobiliare è di mq. 68,75

La superficie lorda del poggiolo è di mq. 1,50.

Pertanto la superficie lorda commerciale dell'abitazione comprensiva dei poggioli è determinata da mq. 68,75 + mq. 0,75 (mq. 1,50 x 50%) per un totale (arrotondato) di **mq. 69,00**

La superficie totale tiene conto delle pareti interne e murature perimetrali di facciata nel totale spessore e di quelle divisorie tra unità immobiliari differenti e parti comuni fino alla mezzeria di confine.

A4) Esposizione e Confini

L'appartamento in questione posto a livello del piano stradale gode di ampia libera vista sul lato Ovest e confina al piano:

Lato Nord : con fabbricato civ. 14

Lato Est : con appartamento int. 4 e cavedio

Lato Sud : con vano scala civ. 13

Lato Ovest : distacco (strada via A. Polcevera)

Sopristante con appartamento int. 9

Sottostante con locali interrati (cantine)

A5) Dati catastali

L'unità immobiliare in oggetto risulta iscritta e censita all'Agenzia del Territorio di Genova (ex N.C.E.U.) come da visura del 07.03.2014 e pianta che si allegano con i seguenti dati:

Comune di Genova - Sez. Urb. RIV - Foglio 35 – Particella N° 316 – Subalterno 5 - Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza vani 4,5 – Rendita catastale € 278,89 in testa $\frac{1}{2}$ per la proprietà di $\frac{1}{2}$ e



per la proprietà di 1/2, in regime di comunione di beni, residenti a

A6) Situazione catastale

Il bene pignorato, oggetto della presente relazione di stima, accertato al momento del sopralluogo del 03.01.2017, corrisponde esattamente alla pianta catastale del 07.10.1996 rilasciata dall'Agenzia del Territorio il 27.11.2016 per conformità nella distribuzione interna degli spazi in seguito a lavori di ristrutturazione assentiti come da art. 26 legge 47/85, domanda n° 882/95.

A7) Provenienza

Con riferimento a certificazione ipocatastale, il bene sopradescritto risultava intestato fino al 1995 ... per la quota del 100/100 che vendeva ai sigg. ... la quota del 50/100 e la quota del 50/100 le quali vendevano nel 1999 a la quota del 50/100 ... la quota del 50/100 che a loro volta vendevano nel 2005 agli attuali proprietari.

B) EDIFICIO DI APPARTENENZA

Il palazzo sito nell'area sub-urbana di Rivarolo è stato costruito intorno ai primi del 900, con struttura portante mista in muratura di pietrame. E' sito sul lato orografico sinistro del torrente Polcevera e la strada è parallela sul lato interno di via Perlasca che costeggia lo stesso torrente. Il fabbricato è elevato a cinque piani fuori terra e piano fondi adibito a cantine ed è inserito senza soluzione di continuità tra altri fabbricati contigui.

Il vano scala, senza ascensore, è di fattezze modeste come ugualmente é il resto del fabbricato, denotando una finitura mediocre.

Il portone è costituito da infisso in alluminio anodizzato e vetro. Esiste impianto citofonico.

C) ZONA DI UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

Il fabbricato in condominio trovasi nella zona di Rivarolo a lato del torrente Polcevera.



L'area in cui è insediato il fabbricato non è dotata di ogni attività commerciale, compresi supermercati, che sono posti nella vicinanza in via Fillak, via Jori e via Canepari percorse da linee pubbliche di trasporto.

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

• *4 Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

A1) POSSESSO

Alla data in cui è stato notificato l'atto di pignoramento, il bene esecutato era nel pieno possesso dei _____,

precisato che, attualmente, come da certificato di famiglia, l'appartamento è attualmente occupato dai s_____

_____ con intesa che la _____

_____ presente al sopralluogo accertativo unitamente al sottoscritto perito estimatore e delegata della soc. Sovemo, quale custode giudiziario, avrebbe prodotto regolare contratto di affitto che contrariamente non è stato mai prodotto.

A2) OCCUPAZIONE

Da verifiche presso l'agenzia delle Entrate di Sampierdarena non è risultato esistere un contratto di affitto tra la proprietà e chi è risultato occupare l'appartamento al momento del sopralluogo accertativo ma è stato reperito un "Contratto di concordato gratuito", registrato il 22.01.2015 n° 152, tra _____

proprietari con la qualifica di comodante, e il sig _____

_____ con la qualifica di comodatario affinché se ne serva ad uso gratuito per la durata di anni uno a partire dal 01.01.2015 e alla scadenza il comodatario si obbliga a restituire il bene al comodante.

A prescindere dal tipo di accordo contratto tra le parti, alla scadenza del 31.12.2016 non risulta altra proroga a quanto definito nel contratto di concordato gratuito.



L'appartamento è arredato e alla data del sopralluogo è abitato.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

• 5 *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.*

Relativamente ad oneri di natura condominiale, l'amministrazione del condominio attesta che esistono debiti di natura amministrativa da parte del [redacted] per un importo di € 3.380,22 (importo aggiornato al Febbraio 2017) e che gli stessi proprietari sono soggetti al pagamento mensile di € 120,00 con pignoramento del quinto dello stipendio per azione legale promossa dal condominio.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

• 6 *Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

CERTIFICATO NOTARILE IPOTECARIO VENTENNALE

Il creditore precedente Banca CARIGE, tramite il notaio Giulia Messina Vitrano, deposita i certificati ipocatastali ventennali e attraverso pubblici registri riporta visure catastali e visure dei Registri Immobiliari:

ISCRIZIONI

- 24.03.2005 – Reg. part. 3135

Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore del creditore ipotecario "Banca Carige spa" contro [redacted] per conto capitale di € 102.500,00.

TRASCRIZIONI

- 15.07.2016 – Reg. part. 15052

Atto giudiziario esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore della Banca Carige spa c [redacted]

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA



• 7 *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*

A) Regolarità edilizia

Lo scrivente provvedeva a reperire presso l'Ufficio Visura e Progetti del Comune di Genova la documentazione preventivamente individuata relativa a DIA – Art. 26 L. 47/85 pratica prot. n° 882/95 per opere interne nell'appartamento in oggetto.

B) Indagine urbanistica

NN

Le regolamentazione della zona cui appartiene il bene esecutato non influisce sul valore di mercato dello stesso bene.

C) certificato di agibilità

Previo accertamento presso la banca dati dell'archivio del Comune di Genova, non è stato reperito per il fabbricato in oggetto decreto di abitabilità.

Il fabbricato è stato costruito all'incirca nei primi '900, ossia ante il 27.07.1934, data di entrata in vigore del testo unico leggi sanitarie – R.D. n° 1265 e ante 1967 (legge Ponte) i cui fabbricati fino a quella data potevano essere corredati da dichiarazione sostitutiva di atto notorio in sostituzione della licenza edilizia.

E) Oneri di regolarizzazione urbanistica - edilizia - catastale

1) - Edilizia Privata

NN

Esiste Dia per esecuzione di opere interne.

2) – Catasto

Lo stato attuale dell'appartamento è conforme a quanto accatastato il 07.10.1996.

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

FABBRICATO

A) Caratteristiche strutturali



Il fabbricato è stato costruito con strutture portanti in muratura di pietrame e tramezze divisorie in laterocemento.

APPARTAMENTO

B) Caratteristiche architettoniche

Le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

I pavimenti dei singoli vani sono stati rifiniti con riporto di parquet in laminato flottante e piastrelle nel bagno.

Le pareti del bagno sono rifinite con piastrelle.

La porta d'ingresso è blindata con pannelli in legno.

Le porte interne sono in legno color mogano.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato bianco con vetrocamera e le persiane sono alla genovese in pvc o alluminio verde.

Il bagno è composto da lavabo, bidet, vater e doccia.

C) Impiantistica

L'impianto di riscaldamento è autonomo con calderina nel ripostiglio del poggiolo e piastre radianti nei vani.

Esiste impianto idrico di adduzione e scarico e impianto gas, incassato nella muratura con contatore nell poggiolo.

L'impianto elettrico è sottotraccia con contatore e magnetotermico.

D) Stato di Manutenzione e Conservazione

In generale lo stato di conservazione del fabbricato è scadente.

In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E' stato rilasciato da tecnico abilitato in data 18.01.2017 attestato di certificazione energetica n° 1625 con classificazione:

Prestazione energetica globale: lettera G.

STIMA DELL'IMMOBILE

• *8 stima del bene pignorato onde determinare il valore da assumere a prezzo base per l'incanto. - Quote divisibili e/o indivisibili.*

CRITERIO DI STIMA



Definite le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto, la sua consistenza e stato di manutenzione, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti di vetustà del fabbricato dalla data di costruzione, del contesto zonale, dell'esposizione ed orientamento, della quota di piano, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, nonché delle zone comuni dell'immobile, effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, l'appartamento viene stimato in base al valore di libero mercato per via sintetica comparandolo con unità immobiliari abitative simili per condizioni intrinseche ed estrinseche in base al parametro metro quadrato di superficie lorda.

VALUTAZIONE VENALE IN LIBERO MERCATO

▪ APPARTAMENTO INT. 5

Tenuto conto dell'andamento di mercato per simili unità immobiliari nella stessa zona e considerazioni di carattere generale, del livello di piano, orientamento espositivo e visuale, delle quotazioni dell'Osservatorio F.I.A.I.P., OMI dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare, che riportano, rispettivamente per abitazioni di tipo economico civile valori tra € 950,00 e €1.100,00 il primo; tra € 900,00 e € 1.300,00 il secondo e tra € 856,00 e € 1.245,00 il terzo, si assume come valore unitario attuale per l'unità immobiliare in esame libera e nello stato in cui si trova € 1.000,00/mq.

La valutazione viene effettuata prendendo in considerazione l'importo unitario abitativo applicato ai mq. di superficie lorda abitabile che è pari a mq. 69,00 per cui avremo:

APPARTAMENTO

mq. 69,00 x €/mq. 1.000,00 = arrotondato € 69.000,00

per cui il **VALORE VENALE IN LIBERO MERCATO** è da considerarsi per l'unità immobiliare di (arrotond.) € 69.000,00

SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'appartamento in oggetto non è suddivisibile in lotti.



VALORE VENALE D'ASTA

Il valore venale d'asta viene determinato moltiplicando il valore venale in libero mercato per un coefficiente che tenga conto dello stato oggettivo dell'immobile, dello stato di conservazione e vetustà, di occupazione dell'appartamento, da debiti contratti dal proprietario, di quote divise e/o indivise e delle eventuali difficoltà di vendita all'asta.

APPARTAMENTO

La parte esecutata è riferita alla piena proprietà dei _____
- _____, pari al 100/100.

L'appartamento è disponibile per l'uso della proprietà pertanto detto immobile non subisce decurtazione di valore intrinseco per occupazione di terzi e/o contratto di locazione, anche se attualmente occupato da terzi senza contratto di locazione. Viene considerato comunque un abbattimento del valore venale del 5% sulla base di difficoltà oggettive di compravendita stante la situazione attuale di crisi che ha colpito anche il settore immobiliare.

Pertanto il valore viene determinato in:

€ 69.000,00 x 0,95% = € 65.550,00

In merito a quanto sopra, il prezzo base d'incanto per la quota di detto appartamento è dell'importo arrotondato di € 65.000,00

----- 00000 -----

SOPRALLUOGO

A seguito di incarico di perito estimatore veniva inviata lettera per raccomandata rr1 e per posta ordinaria alla parte esecutata all'indirizzo di residen _____ per sopralluogo in data 07.12.2016 ore 11,30 presso l'unità immobiliare di via A. Polcevera civ. 13 int. 5 ma l'appuntamento veniva rinviato dall'interessata per motivazioni di carattere privato e poiché anche i successivi appuntamenti venivano disattesi veniva accordato dal GE accesso forzoso e custode giudiziario, con accesso consensuale il 03.01.2017



alla presenza della s' che permetteva l'ingresso nella unità abitativa per i dovuti riscontri.

ATTESTAZIONE ADEMPIMENTO ART 173bis L. 80/2005

Lo scrivente attesta di aver inviato copia della presente relazione di stima al creditore precedente tramite il Legale che lo rappresenta a mezzo di comunicazione mail o posta ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Il sottoscritto rimette la presente perizia estimativa all'attenzione del G.E. dott.ssa Zampieri e, restando a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni, porge deferenti ossequi.

Genova 07.03.2017

Il Consulente Estimatore d'Ufficio
geom. Mauro FELLINI

Allegati:

- Corrispondenza varia
- Certificati Attività Edilizia
- Certificati Uff. Polivalenti – Stato civile
- Certificazione energetica
- Certificati catastali
- Documentazione fotografica



