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

Via Montallegro 23/A-Via Montezovetto24/2
Genova-16145
cuneoros@hotmail.it

TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio esecuzioni immobiliari
Procedura n. R.E. 905/2010

Promossa da :

De Martini Edoardo - Avv. Giancarlo De Martini

Contro:

[redacted] (esecutato)

All'Ill.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione: dr. P. ZAMPIERI

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA VIA E.GIANNELLO 2R-3R

Esperto d' Ufficio :

Arch. Rossana Cuneo

Via Montezovetto 24/2 - 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 Documenti catasto

All.to D Rilievo fotografico

All.to E Certificati anagrafici

All.to F Stralcio P.U.C., Toponomastica e P.T.C.P

All.to G certificati Ipocatastali

PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Rossana Cuneo con studio in Genova, Via Montezovetto 24/2, 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. Ill.mo Dr. P. Zampieri, esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 11 maggio 2011.

L'ill.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

a) verifichi l'esperto anzitutto la completezza della documentazione di cui all' art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

b) provveda quindi alla stima del sommaria 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;

c) 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 nonchè l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

d) 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.

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, Uffici Demografici - Stato Civile del Comune di Genova);
- compiuto,in data venerdì 1 luglio 2011 alle ore 8,15, l'accesso al bene pignorato eseguendone il rilievo fotografico e le misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la presente Relazione di Stima.

LOTTO UNICO: magazzino posto al piano terra del fabbricato sito in Comune di Genova Via E. Gianello civ. n° 2R – 3R

1) Identificazione del bene

Oggetto del presente provvedimento è l'immobile adibito a magazzino situato nel Comune Genova, Via E. Gianello civ.2R – 3R piano terra composto da un unico ampio vano con 2 rampe di accesso.

1.1 - Dati tecnici:

Magazzino: superficie lorda commerciale: circa 736 mq.

Superficie catastale indicata in visura mq. 692

1.2 - Calcolo superficie netta

Circa mq. 700

1.3 – Identificativi catastali :

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, con le seguenti coordinate catastali:

Sezione COR foglio 79, mappale 117, SUB 77, z.c. 1A, Cat. C/2, Cl.5 cons.692 mq. R.C. € 2.037,11

di proprietà di:

[redacted] con Sede a Novi Ligure, C.F. [redacted] proprietà per 1/1.

1.4 – Regolarità catastale ed edilizia

Non è stato possibile reperire il progetto originario dell'immobile.

Non risulta che l'immobile sia munito di certificato di agibilità.

E' stata reperita, presso l'Agenzia del Territorio, la planimetria catastale dell'immobile, che risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.

Nella visura storica risulta una fusione effettuata nel 1999 di cui non vi e' traccia negli uffici comunali.

Lo stabile in cui e' situato il cespite e' stato sicuramente costruito anteriormente al 1967

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi,cosi come prescrive la L.122/10

Tutto cio' premesso, si può quindi affermare che l'immobile e' regolarmente accatastato ed ha regolarità edilizia.

1.5 – Indagine urbanistica

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10/3/2000 e successiva variante - il fabbricato in oggetto è ricompreso distretto logistico 23 a.

Rispetto alla cartografia del P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordiamento Paesistico – il fabbricato in oggetto ricade nell'ambito 53D, area TU.

1.5 – Vincoli

Il fabbricato in oggetto non risulta 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. Risulta invece ricadente in zona esondabile.

1.6 – Confini

L'appartamento confina:

- a nord: tramite muri perimetrali con altra proprietà
- a est: civ. num.4 di Via E. Gianello
- a sud: tramite muri perimetrali con Via E. Gianello
- ad ovest: tramite muri perimetrali con Via E. Gianello

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: la zona è periferica, con discreta disponibilità di parcheggio in zona.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici: La ferrovia dista circa 500 mt, l'autostrada a circa km 1,5.

Descrizione del cespite: l'immobile in oggetto si trova al piano terra dell'edificio a cui appartiene, e risulta composto da un unico ampio spazio cui si accede tramite due rampe ,direttamente dalla Via Gianello;e' presente almeno un servizio cui non e' stato possibile accedere per le cattive condizioni di manutenzione dell'immobile;infatti le condizioni di manutenzione sono pessime non solo perche' e' stato alluvionato nello scorso autinno,ma anche perche' ci sono infiltrazioni dai piani superiori che hanno cominciato ad intaccare ,anche se in maniera superficiale,alcune travi dell'orditura del solaio .

Pavimenti: in piastrelle di gres

Pareti e soffitti: tinteggiati

Finestre:in ferro

Porte: Le porte di accesso sono in ferro in pessimo stato di manutenzione.

Impianti: Elettrico sottotraccia,

L'immobile è in pessime condizioni di manutenzione,e non è immediatamente utilizzabile anche perche',oltre a quanto sopra descritto,all'interno dello stesso,ci sono detriti derivanti,probabilmente,da un intervento di riparazione eseguito tempo fa sulla fognatura condominiale che passa lungo il lato nord,

Il cespite si trova in una zona periferica della città, la cui commercialità è in ribasso, anche a causa della forte presenza di extracomunitari.

Nella zona sono fase di riconversione molte aree ex-industriali.

Nelle immediate vicinanze sono presenti esercizi commerciali di diverso genere quali banche, farmacia, posta ecc..

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile a tutto il 29.3.2011 risulta di proprietà di [redacted] di [redacted]

4. 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.

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

5.1. Iscrizioni :

- **04.05.2007 RPN. 4791 – Ipoteca Legale Esattoriale** a favore di CARALT SPA sede in Alessandria, contro [redacted] di [redacted] sede in Novi Ligure, per la somma di Euro 11.368,10 a fronte della somma di Euro 5.684,05.

Non risultano iscrizioni.

5.2 Pignoramenti

- **28.03.2011 RPN.7214 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** – notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova in data 30.09.2010 contro "[redacted]" ed a favore di DE MARTINI EDOARDO nato a Genova il 30 ottobre 1970, per somma di Euro 1.169,52.

(si fa constare che nel pignoramento di cui sopra la Società debitrice è erroneamente indicata con la denominazione di "[redacted]" anziché "[redacted]"

5.3. Altre trascrizioni:

21.01.2011 RPN. 1365 – Scrittura privata autenticata dal Notaio Morandi Vittorio di Alessandria in data 27.12.2010 rep.n. 92609 racc. 15492 portante mutamento di denominazione sociale da: [redacted] **Sede in Novi Ligure, in** [redacted] **di** [redacted] **con Sede in Novi Ligure.**

5.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

L'immobile e' amministrato dagli amministratori dei civici numero 2 e numero 4. Non è stato possibile reperire i dati condominiali.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 Attuali proprietari

L'immobile a tutto il 29.3.2011 risulta di proprietà di [redacted] & [redacted], Sede a Novi Ligure.

7.2 Storia catastale ipotecaria del bene

All'esecutato il bene oggetto di perizia è pervenuti per titolo anteriore al ventennio.

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 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

8.3. Stima del valore a base d' asta

Lotto unico: appartamento della superficie commerciale pari a mq. 100

mq. 735 x 598,00 €/mq. = €. 439.530,00

Valore dell'immobile : €. 439.000,00

Al valore precedente pare congruo applicare una detrazione per determinare il valore della piena proprietà in pronta liquidazione, pertanto si considera congruo stimare il valore del cespite

€ 400.000,00 (Euro quattrocentotrentasetteimila/00)

Quindi il valore totale del cespite pignorato ,formato da immobile di circa mq. 735, risulta essere di: € 400 .000,00

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell' immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso potrebbe essere divisibile ,compatibilmente con le normative vigenti in materia di urbanistica .

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

13.1 – Operazioni peritali

- giuramento in sede dell' udienza in data 11/05/2011 di fronte dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, Dott.P. Zampieri ;
- determinazione del sopralluogo in data 06/06/2011 mediante invio di raccomandata all' esecutato;

- non potendo accedere all'immobile in tale giorno,si procedeva ad effettuare l'accesso il giorno 01/07/2011 alle ore 08,15 senza dover ricorrere all'accesso forzoso concesso dall'Ill.mo Signor Giudice in data 22/06/11

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale;
- accesso presso l' ufficio visura progetti del Comune di Genova per l' acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;
- richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità;
- verifiche eseguite presso l' ufficio condono edilizio per la verifica di pratiche di sanatoria e richiesta delle relative copie;

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, 10/07/2011

Dott.Arch.Rossana Cuneo

Dott. Arch. ROSSANA CUNEO A. 1847