

Esecuzione Forzata N. 20/2017
Intesa San Paolo S.p.a. con sede in Torino CF:10810700152 c/o Avv. Piero Negro
contro

TRIBUNALE DI GENOVA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

**Intesa San Paolo S.p.a. con sede in Torino CF:10810700152
c/o Avv. Piero Negro**

contro

N. Gen. Rep. 000020/2017

Giudice Esecuzione Dr. Rosario Ammendolia

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Paolo Nassano
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2849
iscritto all'Albo del Tribunale di Genova
C.F. NSSPLA731P01D969P - P.Iva 01106580994
con studio in Chiavari (Genova) Via Trieste 17/19
telefono: 0185309047
cellulare: 3355219139
fax: 0185309047
email: nassano.paolo@yahoo.it*



Esecuzione Forzata N. 20/2017
Intesa San Paolo S.p.a. con sede in Torino CF:10810700152 c/o Avv. Piero Negro
contro

INTRODUZIONE

Stante la situazione attuale dei beni oggetto di procedura, la loro consistenza e i vincoli su di essi gravanti, lo scrivente perito prevede la realizzazione di n. 1 lotti complessivo nella eventuale vendita all'asta e nella conseguente soddisfazione dei creditori.

Beni in Rivarolo (Genova) Via Rossini civ. 2 Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di n. 1 immobile ad uso civile abitazione sito in Rivarolo (Genova) Via Gioacchino Rossini n. 2 int. 3.

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominio, dotato di accesso dal vano scale condominiale e attualmente residenza degli esecutati.

L'immobile si sviluppa al piano 1° ed ha una superficie commerciale di mq *****

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a:

- Comune di GENOVA Sez. R Sez. Urb. RIV - foglio 33 mappale 213 sub. 7 categoria A/4, classe 5, vani 6, posto al piano 1, rendita: €. 449,32.
Coerenze: Sotto con il sub. 17, sopra con il sub. 31, da nord in senso orario con muro perimetrale su distacco, fabbricato civ. 4, muro perimetrale su Via G. Rossini, int. 1, vano scale, int. 1, muro perimetrale su distacco.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di stima è sito in Via G. Rossini n. 2 a Rivarolo, Comune di Genova, posizionato all'interno di un fabbricato condominio sito all'inizio della suddetta Via Rossini all'incrocio con Via Canepari e Passo Torbella.

La zona ha caratteristiche residenziali ed è soggetta ad elevati flussi di traffico.

L'immobile è direttamente prospiciente su Via G. Rossini non ha visibilità diretta dalla strada ma è prospiciente dal lato monte del fabbricato, dista circa km 4,0 dal casello autostradale di Genova Ovest così come dall'ospedale cittadino più vicino.

Da un punto di vista commerciale e dei servizi in zona si trovano tutti i servizi di base (alimentari – Bus etc..).

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile come dichiarato dal Sig. _____ e in verbale non è più residenza degli esecutati che ad oggi sono ancora civilmente sposati in regime di comunione dei beni.

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

▪ *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

▪ *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura



Esecuzione Forzata N. 20/2017
 Intesa San Paolo S.p.a. con sede in Torino CF:10810700152 c/o Avv. Piero Negro
 contro

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA INTESA SAN PAOLO SPA sede TORINO CF: 00799960158** contro l.

GE n° 27/1/2008 a firma Notaio Fabio Novara sede in Genova in data 26/06/2008 rep. 86117 e iscritta a Genova in data 01/07/2008 al n° 25416/4773
 Importo ipoteca: € 298.000,00
 Importo capitale: € 149.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Atto Giudiziario - Atto esecutivo o cautelare immobili a favore di **BANCA INTESA SAN PAOLO SPA sede TORINO CF: 00799960158** contro

l. a firma di Ufficiale Giudiziario di Genova in data 31/12/2016 al Rep. 12628/2016 trascritto a Genova in data 12/01/2017 RP 706.- Credito pari ad € 46'046,24

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato oggetto di DIA n. 2159/2006 del 05/04/2006, pratica che però non è mai stata oggetto di Comunicazione di fine lavori né di relativo aggiornamento catastale per cui, ad oggi, l'ultimo stato conforme dell'immobile è quello rappresentato nello stato attuale della suddetta pratica che corrisponde alla planimetria catastale ad oggi agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Genova Ufficio del Territorio.

Questo in quanto stante la vetustà dell'immobile non sono stati trovati depositati agli atti del Comune di Genova progetti relativi allo stesso.

Ad oggi l'immobile risulta comunque conforme a come rappresentato nello stato di progetto della suddetta DIA 2159/2006 ad eccezione del disimpegno a servizio bagno e cucina che non presenta serramento di chiusura ma solo due varchi di passaggio, non rispettando così la normativa igienico sanitaria;

Inoltre, come già precedentemente descritto, non è stata data comunicazione di fine lavori per cui le opere realizzate dovranno essere oggetto di regolarizzazione ai sensi dell'art. 26 comma 10 della LR 16/2008 ss.mm.ii. e al pagamento della relativa sanzione.

NON E' PRESENTE ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA che verrà redatto e allegato alla presente perizia

Permesso di abitabilità n° : NON PRESENTE;

4.3.2 Costi per l'adeguamento o regolarizzazione:

In merito alle difformità riscontrate si evidenzia la possibilità di completare la DIA presentata secondo le modalità previste dall'art. 26 comma 10 della LR 16/2008 ss.mm.ii..

Costi di regolarizzazione: € 2' 500,00 di cui € 1'033,00 quale sanzione per mancata comunicazione di fine lavori.

Oneri totali: € 3.000,00

4.3.3. Conformità catastale:

Le difformità catastali rispecchiano quelle urbanistiche onde per cui sarà necessario, anche per il completamento dell'iter urbanistico, redigere nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi con pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.

Costi di redazione variazione DOCFA: € 600,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sono in corso d'opera interventi di manutenzione straordinaria al terrazzo di copertura e cornicione come da documentazione allegata alla CILA 3275/2017.

Spese ordinarie annue 2016/2017 di gestione dell'immobile: € 600,00 (stimate)

Spese straord. di gestione immobile, deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia e Spese



Esecuzione Forzata N. 20/2017
 Intesa San Paolo S.p.a. con sede in Torino CF:10810700152 c/o Avv. Piero Negro
 contro

condominali scadute ed insolute alla data della perizia dal 01/01/2016: **NON COMUNICATE**
 dall'amministratore pro tempore sig.ra SCIACCALUGA LAURA con studio in Genova Via Castiglione 11R
 cell. 333-2055262.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

ad oggi in forza dei seguenti atti di compravendita:

- Atto di acquisto del 14/03/2006 a firma Not. Fabio Novara di Genova Rep. 80201 trascritto a Genova in data 20/03/2006 ai nn. 13502/7832;

6.2 Precedenti proprietari:

- () proprietario dal 26/07/1982 in forza di:
 - Atto Notaio Ottavio Ferrando di Genova del 26/07/1982 Rep. 75832 Trascritto a Genova il 13/08/1982 ai nn. 18033/13451;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Ultimo titolo rilasciato:

DIA n. 2159/2006 del 05/04/2006 da completarsi con comunicazione di fine lavori e variazione catastale.

Descrizione Immobile

L'immobile oggetto della presente stima è situato in Comune di Genova loc. Rivarolo Via G. Rossini n. 2 int. 3 e fa parte di un fabbricato condominio composto di n. 5 piani oltre terra e copertura piana.

Il fabbricato è stato costruito presumibilmente negli anni '30 e fa parte del centro storico della località di Rivarolo.

La zona è principalmente residenziale, l'immobile si trova sulla via principale soggetta e alti flussi di traffico in fregio alla sponda dx orografica del Rio Torbella.

Il fabbricato si presenta in discreto stato conservativo, ha struttura portante in muratura, riscaldamento e acqua calda sanitaria autonoma e ascensore ai piani.

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano 1° oltre terra, è servito dall'ascensore condominiale e tipologicamente è da considerarsi un trilocale con un ingresso nel soggiorno, n. 2 camere da letto oltre ad una cucina e un bagno serviti da un disimpegno comune. E' poi presente un piccolo terrazzo prospiciente su Via Rossini con accesso da una camera da letto.

L'immobile ha affaccio sia su Via G. Rossini che sui distacchi dai fabbricati adiacenti sulle fronti nord est ed ovest come visibile dalla planimetria e dalla documentazione fotografica allegata.

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione nell'anno 2006 e ad oggi si presenta in condizione conservative buone, con finiture nella media e impiantistica moderna, ad esclusione delle superfici murarie interne che presentano i segni dello smantellamento degli arredi avvenuto nei mesi precedenti, necessitando ad oggi di lavori di rasatura, stuccatura e tinteggiatura generale.

Per la parte termica è presente una calderina a gas posta in cucina con scarico fumi in facciata marca Bongianni mod. linea 23 CSI.

La pavimentazione è in gress mentre troviamo della monocottura per i rivestimenti dei bagni; l'intonaco interno è in arenino alla genovese.

Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono in alluminio con vetrocamera e persiane esterne in alluminio verde Liguria, tutte in buone condizioni.

Il portoncino caposcala è blindato e messo in opera durante la ristrutturazione del 2006.

L'altezza interna è pari a 3,00 mt .

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Appartamento	Mq	83,19	1,00	83,19



Esecuzione Forzata N. 20/2017 Intesa San Paolo S.p.a. con sede in Torino CF:10810700152 c/o Avv. Piero Negro contro [REDACTED]	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Terrazzo	Mq	2,24	0,25	0,56
Totale				83,75

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima - Valore equivalente

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono caratterizzare l'oggetto di stima e correggendone conseguentemente il valore.

Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione del bene in riferimento alla sua zona di ubicazione e ai servizi adiacenti, la sua tipologia, struttura e grado di conservazione, situazione attuale di mercato.

Nel caso particolare si fa riferimento anche al fatto che nel palazzo adiacente – civ. 4 – è presente immobile all'asta posto al piano 5° con sup commerciale pari a 87,65 mq e un prezzo di perizia di €. 76'000,00 e una base d'asta ad oggi pari ad €. 57'000,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, Ufficio Tecnico del Comune di Genova; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari e intermediatori siti in zona o nelle vicinanze e/o comunque operanti sul territorio, Colleghi operanti sul territorio e pubblicazioni del settore.

8.3. Valutazione corpi

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
peso ponderale Appartamento - €/mq 700,00*

Il calcolo del valore è effettuato in base ai volumi lordi equivalenti:

DESTINAZIONE	SUP. EQUIVALENTE	VALORE UNIT.	VALORE COMPLESSIVO
Appartamento	83,75	€ 700,00	€ 58.625,00
TOTALE			€ 58.625,00

Valore complessivo intero:	€ 58.625,00
Valore complessivo diritto e quota:	€ 58.625,00


8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore Intero Lotto	Riduzione Oneri	Valore riduzione	Valore netto Lotto
€ 58.625,00	10,00%	€ 5.862,50	€ 52.762,50

Valore Lotto		€ 52.762,50
Riduzione per vendita quota		€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica.		€ 6.100,00
Spese di Cancellazione delle trascrizioni e		€ 0,00



Esecuzione Forzata N. 20/2017 Intesa San Paolo S.p.a. con sede in Torino CF:10810700152 c/o Avv. Piero Negro contro		
		

iscrizioni a carico dell'acquirente		
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:


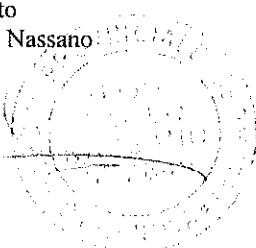
€ 52.762,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 46.662,50

Giudizio di comoda divisibilità: **Non divisibile**

il perito
Paolo Geom. Nassano

Firmato digitalmente da

Paolo Nassano

O = Collegio dei Geometri
di Genova/80039250107
T = Geometra
C = IT
Data e ora della firma:
17/05/2017 16:20:04