# 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. 428/16

## RELAZIONE DI STIMA

Procedura promossa da:



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

il sottoscritto geom. Mauro FELLINI, con studio in via Divisione Acqui 33/17 - 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 agli immobili consistenti in

APPARTAMENTO con CANTINA

sito in GENOVA - Via Prà civ. 59 int. 6

APPARTAMENTO con CANTINA

sito in GENOVA - Via Prà civ. 59 int. 3

UNITA' IMMOBILIARE uso magazzino / deposito con terrazzo sito in GENOVA – Via Prà civ. 59



stimando il valore venale in libero mercato dei beni in € 590.000,00 e per la quota esecutata corrispondente a 100/100, il valore venale d'asta nello stato di fatto in cui attualmente si trovano in

€ 240.000,00 + € 244.000,00 + € 22.000,00 = €. 506.000,00 (cinquecentoseimila)

\* \* \* \* \* \* \* \*

## 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 "certificato notarile ipotecario ventennale" del notaio dott. S. Rovera, ritiene esaustiva la certificazione procedendo comunque a reperire presso l'Agenzia del Territorio la visura e pianta catastale dei beni esegutati.

## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

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

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, così come descritto nell'atto di pignoramento è formato da TRE LOTTI:

- A) Unità immobiliare di civile abitazione contraddistinta int. 6, facente parte del fabbricato sito nel Comune di Genova, via Prà civ. 59.
- B) Unità immobiliare di civile abitazione contraddistinta int. 3, facente parte del fabbricato sito nel Comune di Genova, via Prà civ. 59.



C) - Unità immobiliare uso deposito/magazzino con terrazza facente parte del fabbricato sito nel Comune di Genova, via Prà civ. 59.

\*\*\*\*\*\*

## 1° LOTTO

## A) APPARTAMENTO INT. 6 - Via Prà civ. 59

## A1) Proprietà

## A2) Consistenza della proprietà

#### - APPARTAMENTO

L'appartamento di tipo economico civile è contraddistinto int. 6 e posto al piano terzo (quarto fuori terra) del fabbricato con accesso dal vano scala.

Tale unità immobiliare è composta da vano ingresso alla genovese da cui si accede frontalmente ad altro vano e da questo ad altri due vani laterali contrapposti tra cui disimpegno e bagno, e sempre dall'ingresso a sinistra a due vani e a destra ad altro vano e cucina, per un totale di sette vani più disimpegno, cucina e bagno.

Un vano è dotato di poggiolo (lato mare).

L'appartamento è posto su tre lati del fabbricato con orientamento Nord, Est e Sud.

#### - CANTINA

La cantina annessa all'abitazione è posta al piano interrato del fabbricato a cui si accede da corridoio condominiale.

## A3) Calcolo della superficie commerciale

La superficie coperta lorda dell'unità immobiliare è di mq. 178,00

La superficie lorda del poggiolo è di mq. 4,00.

La superficie coperta lorda della cantina è di mq. 18,00



Pertanto la superficie lorda commerciale dell'abitazione comprensiva del poggiolo è determinata da mq. 178,00 + mq. 2,00 (mq. 4,00 x 50%) per un totale (arrotondato) di mq. 180,00 Cantina mq. 18,00

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 terzo piano gode di ampia libera vista su tre lati e confina:

Lato Nord : su distacco con vista libera

Lato Est : su distacco con vista libera

Lato Sud : su distacco con vista libera

Lato Ovest : con int. 5 e vano scala

Soprastante con appartamento int. 8

Sottostante con appartamento int. 4

## 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 28.11.2016 e pianta che si allegano con i seguenti dati:

Comune di Genova – Sez. PRA - Foglio 12 – Particella N° 1130 – Subalterno 11 - Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza vani 8 – Rendita catastale € 805,67 con proprietà in testa a Capic per 1/3, Farticella per 1/3 e Particella N° 1130 – per 1/3.

#### A6) Situazione catastale

Il bene pignorato, oggetto della presente relazione di stima, accertato al momento del sopralluogo del 19.12.2016, corrisponde esattamente alla pianta catastale del 10.02.2005 rilasciata dall'Agenzia del Territorio il 28.11.2016 per conformità nella distribuzione interna degli spazi.

## A7) Provenienza



Con riferimento a certificazione ipocatastale, il bene sopradescritto veniva acquisito per eredità a causa del decesso del sig. Parcelli Luigi e precedentemente per divisione consensuale tra eredi Parcelli Gabriele, Luigi, Maria e Paola.

## B) EDIFICIO DI APPARTENENZA

Il palazzo sito nell'area urbana di Genova Prà è stato costruito fine ottocento con struttura portante in muratura di pietrame.

Detto fabbricato, senza ascensore, è elevato a cinque piani fuori terra, piano terra con negozi e cantine e rimanenti piani abitativi.

Il vano scala è di ampie fattezze e ben conservato come è ben conservata la struttura esterna.

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

## C) ZONA DI UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

Il fabbricato sito sulla litoranea di via Prà si erge sulla parte prospiciente il mare con vista sui depositi dello scalo marittimo del VTE.

L'area in cui è insediato il fabbricato è dotata di attività commerciali compresi supermercati, e percorsa da linee pubbliche di trasporto.

## STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

• 3 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 del 07.06.2016 in cui è stato notificato l'atto di pignoramento il bene esecutato era nel pieno possesso dei sigg.

## A2) OCCUPAZIONE

Da accertamenti in data Dicembre 2016 presso l'ufficio polivalente dei servizi civili demografici del Comune di Genova, come da



dichiarazione dello stesso ufficio nessuno risulta risiedere in detto appartamento.

L'appartamento è arredato e nella disponibilità dei sigg. I quali producono copia di contratto di locazione tra i sigg. Can de la sig. Recordina di contratto di locazione tra i sigg. Can de la sig. Recordina di contratto di locazione tra i sigg. Can de la sig. Recordina di residente a Pinerolo (CN), registrato il 04.05.2016 n° 3648/35 all'uff. territoriale di Genova. Il contratto ha la durata di anni 3 dal 1° Giugno 2016 con tacita proroga di altri due anni, pertanto alla data del sopralluogo è abitato.

Da verifiche anagrafiche emerge che i sigg.

Timia e T

## CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA

- T'I \_\_\_\_\_ vedova

Residenti a Genova e abitanti in via Prà civ 59 int.3.

## CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA

Già abitante in via Prà civ. 59 int. 3 è residente a Frabosa Sottana e abitante in via Baci 6.

celibe

Riguardo la sig.ra ( ma conduttrice dell'appartamento int. 6 di via Prà 59 risulta:

## CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA

- C - nubile - nubile - (nato il 13.10.2016)

Residenti a Frabosa Sottana e abitanti in via Ga'

## FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

• 4 Esistenza di formalità, vincolì o oneri, anche di natura condominale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Relativamente ad oneri di natura condominiale, l'amministrazione del condominio attesta che riguardo le proprietà degli esecutati sigg.



Capatrica Para i esistono debiti di natura amministrativa per un importo di € 3.349,24

## **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

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

## CERTIFICATO NOTARILE IPOTECARIO VENTENNALE

Il creditore procedente in control si tramite il notaio dott. S. Rovera, deposita i certificati ipocatastali ventennali e attraverso pubblici registri riporta visure catastali e visure dei Registri Immobiliari, attestando che gravano i seguenti atti:

#### **ISCRIZIONI**

## IPOTECA VOLONTARIA N 11758/2720 del 02.04.2003

Per € 90.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca Popolare di Vicenza contro Pateria il per la quota di 1/1 dell'abitazione sita in Genova via Prà 59 int. 3 - censita al Catasto Comune di Genova – Sez. PRA - Foglio 12 – Particella N° 1130 – Subalterno 8 - Categoria A/3

## IPOTECA VOLONTARIA N 8448/1951 del 20.02.2006

Per € 160.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore del Banco di Brescia San Paolo Cab contro i accusario per la quota di 1/1 dell'abitazione sita in Genova via Prà 59 int. 3 - censita al Catasto Comune di Genova – Sez. PRA - Foglio 12 – Particella N° 1130 – Subalterno 8 - Categoria A/3

#### IPOTECA VOLONTARIA N 11871/2362 del 15.04.2010

Per € 700.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca Monte dei Paschi di siena contro della Banca Monte dei Paschi di siena contro della per la quota di 1/1 dell'abitazione sita in Genova via Prà 59 int. 3 - censita al Catasto Comune di Genova Sez. PRA - Foglio 12 - Particella N° 1130 - Subalterno 8 - Categoria A/3 e per la quota di 1/1 dell'abitazione sita in Genova via Prà 59 int. 6 - censita al Catasto Comune di Genova -



Sez. PRA - Foglio 12 — Particella N° 1130 — Subalterno 11 - Categoria A/3.

## TRASCRIZIONI

## PIGNORAMENTO IMMOBILI Nº 18390/13076 del 22.06.2016

Verbale di pignoramento immobili a favore della Para in mobili a della in mobili a favore della Para in mobili a della in mobili a favore della Para in mobili a della in mobili a favore della Para in mobili a della in mobili a favore della Para in mobili a della in mobili a della in mobili a favore della Para in mobili a della in mobili a della in mobili a della in mobili a favore della Para in mobili a della in mobili a della in mobili a favore della Para in mobili a della in mobili a della in mobili a favore della Para in mobili a della in mobili a della in mobili a favore della para in mobili a della in mobili a della in mobili a favore della para in mobili a della in mobili a della in mobili a favore della para in mobili a favore della para in mobili a favore della para in mobili a della in mobili a favore della para in mobili a della in mobili a della in mobili a favore della in mobili a favore della para in mobili a

#### SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

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

## A) Regolarità edilizia e catastale

## Regolarità edilizia

Il fabbricato è stato costruito poco dopo inizio del secolo scorso e non esiste progetto.

## Regolarità catastale

L'unità immobiliare risulta conforme allo stato della pianta catastale del 2005.

## B) Indagine urbanistica

NN

## 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.

#### D) Oneri di regolarizzazione urbanistica - edilizia - catastale

## 1) - Edilizia Privata

RAFFRONTO TRA



- PIANTE PROGETTUALI
- STATO ATTUALE

Nessun raffronto. Mancano tavole progettuali.

## 2) - Catasto

#### RAFFRONTO TRA

- PLANTA CATASTALE
- STATO ATTUALE

Lo stato attuale dell'appartamento è conforme a quanto accatastato il 10.02.2005.

## 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. Il tetto è a falde.

#### **APPARTAMENTO**

## B) Caratteristiche architettoniche

Le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

I pavimenti sono in graniglia alla genovese.

Nel bagno e cucina le piastrelle rivestono parte delle pareti.

La porta d'ingresso è a doppia anta in legno con serrature.

Le porte interne sono in legno colore bianco, alcune con vetri.

Gli infissi sono di vario tipo in legno, alcuni in alluminio anodizzato con vetrocamera e le persiane sono alla genovese.

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

## C) Impiantistica

L'impianto di riscaldamento è autonomo con calderina posta nel bagno e impianto incassato con piastre radianti..

Esiste impianto idrico di adduzione e scarico e impianto gas, incassato nella muratura.

L'impianto elettrico è sottotraccia con contatore e magnetotermico nell'ingresso.

Il contatore del gas è posto anch'esso nell'ingresso.



## D) Stato di Manutenzione e Conservazione

In generale lo stato di conservazione del fabbricato è discreto.

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

## **CANTINA**

La cantina annessa all'abitazione è posta al piano interrato del fabbricato a cui si accede da corridoio condominiale.

E' contraddistinta n° 6, rimane in angolo del fabbricato tra la cantina n° 4 e la n° 3. E' finestrata, ha pareti intonacate e tinteggiate e ha porta di protezione in ferro. Stato conservativo cattivo.

Si osserva che nella porta di accesso la cantina è indicata erroneamente come n° 3 ma da rogito di divisione ereditaria a favore di (padre di Para de la la la la la la la la cantina annessa all'appartamento int. 6, si desume il contrario ossia essere cantina n° 6, come giustamente riportato nella planimetria catastale.

## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il sig. 7 ... iii produce APE rilasciato da tecnico abilitato in data 17.05.2016 nº 21869 con classificazione:

T	. •	111
しかとくかんりんりん	energefica	MADAIR
Prestazione	CLICERCIACA	giodaic.

lettera G

## 2° LOTTO

## B) APPARTAMENTO INT. 3 - Via Prà civ. 59

## B1) Proprietà

Alla data della notifica dell'atto di pignoramento del procedente banca MPS spa del 7 Giugno 2016, l'appartamento è di proprietà per 1/3 della sig.ra in per 1/3 del sig. in per 1/3 del sig. in per 1/3 del sig.

## B2) Consistenza della proprietà

#### - APPARTAMENTO

L'appartamento di tipo economico civile è contraddistinto int. 3 e posto al piano secondo (terzo fuori terra) del fabbricato con accesso dal vano scala.



Tale unità immobiliare è composta da vano ingresso alla genovese da cui si accede frontalmente ad altro vano e da questo ad altri due vani laterali contrapposti tra cui disimpegno e bagno, e sempre dall'ingresso a sinistra a due vani e a destra ad altro vano e cucina, per un totale di sette vani più disimpegno, cucina e bagno.

Un vano è dotato di poggiolo (lato mare).

L'appartamento è posto su tre lati del fabbricato con orientamento Nord, Ovest e Sud.

#### - CANTINA

La cantina annessa all'abitazione è posta al piano interrato del fabbricato a cui si accede da corridoio condominiale.

## B3) Calcolo della superficie commerciale

La superficie coperta lorda dell'unità immobiliare è di mq. 168,00 La superficie lorda del poggiolo è di mq. 4,00.

La superficie coperta lorda della cantina è di mq. 15,00

Pertanto la superficie lorda commerciale dell'abitazione comprensiva del poggiolo è determinata da mq. 168,00 + mq. 2,00 (mq.  $4,00 \times 50\%)$  per un totale (arrotondato) di mq. 170,00

Cantina mq. 15,00

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.

## B4) Esposizione e Confini

L'appartamento in questione posto a livello del terzo piano gode di ampia libera vista su tre lati e confina:

Lato Nord: su distacco con vista libera

Lato Est : con int. 4 e vano scala

Lato Sud : su distacco con vista libera

Lato Ovest : su distacco con vista libera

Soprastante con appartamento int. 5

Sottostante con appartamento int. 1



## B5) 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 28.11.2016 e pianta che si allegano con i seguenti dati:

Comune di Genova – Sez. PRA – Foglio 12 – Particella N° 1130 – Subalterno 8 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza vani 8 – Rendita catastale € 681,72 con proprietà in testa a C \_\_\_\_\_\_\_ ia per 1/3, I a per 1/3 e T \_\_\_\_\_\_\_ 3 per 1/3.

## B6) Situazione catastale

Il bene pignorato, oggetto della presente relazione di stima, accertato al momento del sopralluogo del 19.12.2016, corrisponde esattamente alla pianta catastale del 17.03.2005 rilasciata dall'Agenzia del Territorio il 28.11.2016 per conformità nella distribuzione interna degli spazi.

## B7) Provenienza

## C) EDIFICIO DI APPARTENENZA

Il palazzo sito nell'area urbana di Genova Prà è stato costruito fine ottocento con struttura portante in muratura di pietrame.

Detto fabbricato, senza ascensore, è elevato a cinque piani fuori terra, piano terra con negozi e cantine e rimanenti piani abitativi.

Il vano scala è di ampie fattezze e ben conservato come è ben conservata la struttura esterna.

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

## D) ZONA DI UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

Il fabbricato sito sulla litoranea di via Prà si erge sulla parte prospiciente il mare con vista su scalo marittimo del VTE..



L'area in cui è insediato il fabbricato è dotata di attività commerciali compresi supermercati, e percorsa da linee pubbliche di trasporto.

## STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

 3 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 del 07.06.2016 in cui è stato notificato l'atto di pignoramento il bene esecutato era nel pieno possesso dei sigg.

## A2) OCCUPAZIONE

Da accertamenti in data Dicembre 2016 presso l'ufficio polivalente dei servizi civili demografici del Comune di Genova, l'appartamento è nella piena disponibilità della sig.ra ( e sig. l' \_\_\_\_\_\_\_ i quali ivi risiedono, e precisamente:

## CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA

- Carrier - vedova

Residenti a Genova e abitanti in via Prà civ 59 int.3.

## FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

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

Relativamente ad oneri di natura condominiale, l'amministrazione del condominio attesta che riguardo le proprietà degli esecutati sigg.

□ □ □ □ □ esistono debiti di natura amministrativa per un importo di € 3.349,24

## **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

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

CERTIFICATO NOTARILE IPOTECARIO VENTENNALE



Il creditore procedente la constanti de la con

#### **ISCRIZIONI**

#### IPOTECA VOLONTARIA N 11758/2720 del 02.04.2003

Per € 90.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca Popolare di Vicenza contro . . . . . . . . . . . . . . . . per la quota di 1/1 dell'abitazione sita in Genova via Prà 59 int. 3 - censita al Catasto Comune di Genova – Sez. PRA - Foglio 12 – Particella N° 1130 – Subalterno 8 - Categoria A/3

## IPOTECA VOLONTARIA N 8448/1951 del 20.02.2006

Per € 160.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore del Banco di Brescia San Paolo Cab contro di per la quota di 1/1 dell'abitazione sita in Genova via Prà 59 int. 3 - censita al Catasto Comune di Genova – Sez. PRA - Foglio 12 – Particella N° 1130 – Subalterno 8 - Categoria A/3

#### IPOTECA VOLONTARIA N 11871/2362 del 15.04.2010

Per € 700.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca Monte dei Paschi di siena contro — per la quota di 1/1 dell'abitazione sita in Genova via Prà 59 int. 3 - censita al Catasto Comune di Genova Sez. PRA - Foglio 12 - Particella N° 1130 - Subalterno 8 - Categoria A/3 e per la quota di 1/1 dell'abitazione sita in Genova via Prà 59 int. 6 - censita al Catasto Comune di Genova - Sez. PRA - Foglio 12 - Particella N° 1130 - Subalterno 11 - Categoria A/3.

## TRASCRIZIONI

## PIGNORAMENTO IMMOBILI Nº 18390/13076 del 22.06.2016

Verbale di pignoramento immobili a favore della Ganta di 1/1 dell'abitazione sita in Genova via Prà 59 int. 3 - censita



al Catasto Comune di Genova Sez. PRA - Foglio 12 – Particella N° 1130 – Subalterno 8 - Categoria A/3 e per la quota di 1/1 dell'abitazione sita in Genova via Prà 59 int. 6 - censita al Catasto Comune di Genova –Sez. PRA - Foglio 12 – Particella N° 1130 – Subalterno 11 - Categoria A/3.

## SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

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

## A) Regolarità edilizia e catastale

## Regolarità edilizia

Il fabbricato è stato costruito poco dopo inizio del secolo scorso e non esiste progetto.

## Regolarità catastale

L'unità immobiliare risulta conforme allo stato della pianta catastale del 2005.

## B) Indagine urbanistica

NN

## 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.

## D) Oneri di regolarizzazione urbanistica - edilizia - catastale

#### 1) - Edilizia Privata

RAFFRONTO TRA

- PIANTE PROGETTUALI
- STATO ATTUALE

Nessun raffronto. Mancano tavole progettuali.

## 2) - Catasto

RAFFRONTO TRA

- PIANTA CATASTALE
- STATO ATTUALE



Lo stato attuale dell'appartamento è conforme a quanto accatastato il 17.03.2005.

## 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. Il tetto è a falde.

## **APPARTAMENTO**

## B) Caratteristiche architettoniche

Le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

I pavimenti sono in graniglia alla genovese.

Nel bagno e cucina il pavimento è rifinito con piastrelle che rivestono parte delle pareti.

La porta d'ingresso è a doppia anta in legno con serrature.

Le porte interne sono in legno bicolore, alcune con vetri.

Gli infissi sono di vario tipo, alcuni in alluminio anodizzato con vetrocamera e le persiane sono alla genovese.

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

## C) Impiantistica

L'impianto di riscaldamento è autonomo con stufa a gas posta nel soggiorno con condotto di scarico fumi verso l'esterno di facciata. Non esiste impianto sottotraccia e piastre radianti.

Esiste impianto idrico di adduzione e scarico e impianto gas, incassato nella muratura.

L'impianto elettrico è sottotraccia con contatore e magnetotermico nell'ingresso.

Il contatore del gas è posto anch'esso nell'ingresso.

## D) Stato di Manutenzione e Conservazione

In generale lo stato di conservazione del fabbricato è discreto.

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

## CANTINA



La cantina annessa all'abitazione è posta al piano interrato del fabbricato a cui si accede da corridoio condominiale.

E' contraddistinta n° 6, rimane in angolo del fabbricato tra la cantina n° 4 e la n° 3. E' finestrata, ha pareti intonacate e tinteggiate e ha porta di protezione in ferro. Stato conservativo cattivo.

## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

E' stato rilasciato da tecnico abilitato in data 17.01.2017 attestato di certificazione energetica nº 1622 con classificazione:

Prestazione energetica globale:

lettera E

## 3° LOTTO

# C) UNITA' IMM.RE USO MAGAZZINO - Via Prà civ. 59

## C1) Proprietà

Alla data della notifica dell'atto di pignoramento del procedente procedente per 1/3 della sig.ra ( , per 1/3 del sig. , per 1/

#### C2) Consistenza della proprietà

# - UNITA' IMMOBILIARE USO DEPOSITO/MAGAZZINO

Tale bene è definito nell'atto di divisione ereditaria tra i sigg.

al sig. P. viene assegnato anche ....... [box unitamente a]

"terrazzo costituente parte della copertura [del detto locale autorimessa] distinto con il civ. 15r. di via N.S. dell'Assunta, con il relativo locale di sgombero, a confini: intercapedine, distacco sub. 5, sub 7, sub 1."



Pertanto detta unità immobiliare concerneva un locale ad uso deposito con annesso terrazzo.

Nell'atto di pignoramento e nel certificato notarile si evidenzia tale bene come censito catastalmente [.....] e posto al primo piano di via Prà 59.

Nella realtà tale deposito confinava con il sub 7 corrispondente all'appartamento int. 2 di via Prà 59 intestato alla sig.ra " ma comunicante con una porta di accesso, ancora adesso visibile ed ora sbarrata in quanto tale manufatto pignorato adibito a deposito è stato demolito ante marzo 2016 poiché oggetto di lunga vertenza con il Comune di Genova terminata con la sua demolizione.

Tale costruzione datata ante 1985 è stata oggetto di condono non andato a buon fine e il Comune ne aveva imposto la demolizione avvenuta come da documento allegato in cui si attesta da parte di funzionario l'avvenuta demolizione. Rimane come bene solamente il terrazzo.

# C3) Calcolo della superficie commerciale

La superficie del terrazzo, compresa la superficie del fabbricato demolito, a copertura dei box sottostanti è pari a mq. 167,00

## C4) Esposizione e Confini

Il bene in questione posto a livello del primo piano confina:

Lato Nord: su via N.S. dell'Assinta

Lato Est : su p.za Palmaro e distacco

Lato Sud : su cortile accesso box e int. 2 via Prà 59

Lato Ovest : su cortile accesso box

Sottostante con box

## C5) 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 28.11.2016 e pianta che si allegano con i seguenti dati:



## C6) Situazione catastale

Il bene pignorato, oggetto della presente relazione di stima, accertato al momento del sopralluogo del 19.12.2016, NON corrisponde esattamente alla pianta catastale del 10.02.2005 rilasciata dall'Agenzia del Territorio il 28.11.2016 per difformità nella parte della costruzione demolita e non più esistente.

## C7) Provenienza

## D) EDIFICIO DI APPARTENENZA

L'unità immobiliare pignorata costituisce un bene a se stante non facente parte del fabbricato di via Prà 59, ma terrazzo di copertura di sottostanti box con cortile di accesso posto sul retro del fabbricato civ. 59 accessibile tramite rampa da cancello quale civ. 15r. di via N.S. dell'Assunta.

L'accesso a detto terrazzo è sancito e descritto nell'atto di divisione ereditaria notaio dott. Castello del 2009 alle "Pattuizioni" lettera A e B, in cui si precisa che dalla porta di accesso al terrazzo su p.za della Chiesa (p.za Palmaro) verrà costituita, come in essere, divisione in muratura con accesso autonomo e separato con servitù di passo sia per la terrazza di in in che per l'accesso all'appartamento int. C. di

# E) ZONA DI UBICAZIONE E CARATTERISTICHE



Il terrazzo è posto nella parte retrostante del fabbricato civ. 59 di via Prà.

L'area in cui è insediato detto bene è dotata di attività commerciali compresi supermercati, e percorsa da linee pubbliche di trasporto.

## STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

• 3 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 del 07.06.2016 in cui è stato notificato l'atto di pignoramento il bene esecutato era nel pieno possesso dei sigg.

## A2) OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto è nella piena disponibilità degli eredi sig.ra C e sigg. a e l .

## FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

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

Relativamente ad oneri di natura condominiale, come già sopra riportato, l'amministrazione del condominio attesta che riguardo le proprietà degli esecutati sigg. — e ☐ ☐ esistono debiti di natura amministrativa per un importo di € 3.349,24.

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

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

## CERTIFICATO NOTARILE IPOTECARIO VENTENNALE

Il creditore procedente the contra tramite il notaio dott. S. Rovera, deposita i certificati ipocatastali ventennali e attraverso pubblici registri riporta visure catastali e visure dei Registri Immobiliari, attestando che non gravano atti su tale bene pignorato.

## SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA



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

## A) Regolarità edilizia e catastale

## Regolarità edilizia

La costruzione ad us deposito addossata al fabbricato in condominio di via Prà civ. 59 è stata demolita ante marzo nel 2016 per imposizione del comune di Genova in quanto abusiva.

## Regolarità catastale

L'unità immobiliare non risulta più conforme allo stato della pianta catastale del 2005.

# B) Indagine urbanistica

NN

- C) Oneri di regolarizzazione urbanistica edilizia catastale
- 1) Edilizia Privata

N.N.

## 2) - Catasto

RAFFRONTO TRA

- PIANTA CATASTALE
- STATO ATTUALE

Lo stato attuale della unità immobiliare non è conforme a quanto accatastato il 10.02.2005.

La planimetria catastale della U.I. non risulta conforme all'attuale stato della terrazza, così come rilevato nel sopralluogo accertativo del 7 e 9.12.2016, pertanto la planimetria catastale deve essere aggiornata da tecnico abilitato per riportare correttamente l'attuale stato , prevedendo un costo di cr. € 450,00 oltre oneri.

# CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

#### **FABBRICATO**

## A) Caratteristiche strutturali

La copertura piana ha pavimentazione in parte piastrellata e in parte coperta da guaina impermeabilizzante (nella parte del manufatto demolito e oltre). E' protetta da parapetto in muratura e rete metallica.



## D) Stato di Manutenzione e Conservazione

In generale lo stato di conservazione è discreto.

## STIMA DEGLI IMMOBILI

 7 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 delle unità immobiliari in oggetto, la loro 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, i beni vengono stimati in base al valore di libero mercato per via sintetica comparandoli con unità immobiliari abitative simili per condizioni intrinseche ed estrinseche in base al parametro metro quadrato di superficie lorda.

# VALUTAZIONE VENALE IN LIBERO MERCATO 1° LOTTO

# ■ APPARTAMENTO INT. 6 – Terzo piano

Tenuto conto dell'andamento di mercato per simili unità immobiliari nella stessa zona e considerazioni di carattere generale, delle quotazioni del 2016 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 1.320,00 e 1.891,00 il primo; € 1.150,00 e 1.600,00 il secondo e 1.500,00 e 1.700,00 il terzo, si assume come valore unitario attuale per l'unità immobiliare in esame libera e nello stato in cui si trova € 1.600,00/mq.

La valutazione viene effettuata prendendo in considerazione l'importo unitario abitativo applicato ai mq. di superficie lorda abitabile coperta che è pari a mq. 180,00 per cui avremo:



#### **APPARTAMENTO**

mq.  $180,00 \times \text{€/mq}$ . 1.600,00 = € 288.000,00

per cui il VALORE VENALE IN LIBERO MERCATO è da considerarsi per l'unità immobiliare di (arrotond.) €. 288.000,00

## ■ CANTINA - Piano terra

Tenuto conto dell'andamento di mercato per simili unità immobiliari nella stessa zona e considerazioni di carattere generale, la valutazione viene effettuata prendendo in considerazione l'importo unitario commerciale applicato ai mq. di superficie lorda che è pari a mq. 18,00 per cui avremo:

#### **CANTINA**

mq. 18,00 x €/mq. 450,00 = arrotondato € 8.100,00

per cui il VALORE VENALE IN LIBERO MERCATO è da considerarsi per l'unità immobiliare di (arrotond.) €. 8.000,00
PER UN TOTALE DI € 296.000,00

#### SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'appartamento in oggetto non è suddivisibile in lotti.

## 2° LOTTO

## ■ APPARTAMENTO INT. 3 – Secondo piano

Tenuto conto dell'andamento di mercato per simili unità immobiliari nella stessa zona e considerazioni di carattere generale, delle quotazioni del 2016 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 1.320,00 e 1.891,00 il primo; € 1.150,00 e 1.600,00 il secondo e 1.500,00 e 1.700,00 il terzo, si assume come valore unitario attuale per l'unità immobiliare in esame libera e nello stato in cui si trova € 1.550,00/mq.

La valutazione viene effettuata prendendo in considerazione la mancanza di impianto di riscaldamento e relativo importo unitario abitativo applicato ai mq. di superficie lorda abitabile coperta che è pari a mq. 170,00 per cui avremo:



#### **APPARTAMENTO**

mq.  $170,00 \times €/mq$ . 1.550,00 = € 263.500,00

per cui il VALORE VENALE IN LIBERO MERCATO è da considerarsi per l'unità immobiliare di (arrotond.) €. 263.500,00

## " CANTINA - Piano terra

Tenuto conto dell'andamento di mercato per simili unità immobiliari nella stessa zona e considerazioni di carattere generale, la valutazione viene effettuata prendendo in considerazione l'importo unitario commerciale applicato ai mq. di superficie lorda che è pari a mq. 15,00 per cui avremo:

#### **CANTINA**

mq. 15,00 x €/mq. 450,00 = arrotondato € 6.750,00

per cui il VALORE VENALE IN LIBERO MERCATO è da considerarsi per l'unità immobiliare di (arrotond.) €. 7.000,00
PER UN TOTALE DI € 270.500,00

SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'appartamento in oggetto non è suddivisibile in lotti.

## 3° LOTTO

#### TERRAZZO

La valutazione viene effettuata prendendo in considerazione l'importo unitario abitativo ridotto in percentuale pari al 10% applicato ai mq. di superficie lorda che è pari a mq. 167,00 per cui avremo:

#### **TERRAZZO**

mq. 167,00 x €/mq. 1.400,00 x 10% = € 23.380,00

per cui il VALORE VENALE IN LIBERO MERCATO è da considerarsi per l'unità immobiliare di (arrotond.) €. 23.500,00 SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il terrazzo 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.

## A) APPARTAMENTO INT 6 CON CANTINA

La parte esecutata è riferita alla piena proprietà dei sigg. Capari al 100/100.

L'appartamento è locato alla sig.ra Chia di dia quale compagna del sig. Phi a e madre di chia con contratto emesso alcuni giorni prima del pignoramento immobiliare pertanto, se tale contratto ha regolare validità, detto immobile subisce decurtazione di valore intrinseco per occupazione di terzi e/o contratto di locazione per una percentuale del 15%.

Viene considerato un ulteriore abbattimento del valore venale del 5% per difficoltà oggettive di compravendita stante la situazione attuale di crisi che ha colpito anche il settore immobiliare.

Pertanto il valore viene determinato in:

€ 296.000,00 x 0,85% x 0,95% = € 239.020,00

In merito a quanto sopra, il prezzo base d'incanto per la quota di detto appartamento è dell'importo arrotondato di € 240.000,00 al lordo dei debiti contratti con l'amministrazione del condominio.

Se al contrario il contratto di locazione non dovesse avere il suo regolare effetto verrebbe meno la decurtazione operata del 15% per la mancata disponibilità dell'appartamento pertanto l'immobile avrebbe il seguente valore:

€ 296.000,00 x 0,95% = € 281.200,00 arrotondato in **€** 280.000,00

# B) APPARTAMENTO INT 3 CON CANTINA

L'appartamento è occupato dalla madre sig.ra Car Lo e dal figlio sig.



conseguenza detto immobile non subisce decurtazione di valore intrinseco per occupazione di terzi e/o contratto di locazione.

Viene considerato comunque una riduzione di valore per la mancanza dell'impianto di riscaldamento pari al 5%.

Viene considerato un ulteriore abbattimento del valore venale del 5% per difficoltà oggettive di compravendita stante la situazione attuale di crisi che ha colpito anche il settore immobiliare.

Pertanto il valore viene determinato in:

€ 270.500,00 x 0,95% x 0,95% = € 244.126,00

In merito a quanto sopra, il prezzo base d'incanto per la quota di detto appartamento è dell'importo arrotondato di € 244.000,00 al lordo dei debiti contratti con l'amministrazione del condominio.

## C) TERRAZZO

La parte esecutata è riferita alla piena proprietà dei sigg. Caralla la e

Viene considerato un abbattimento del valore venale del 5% per difficoltà oggettive di compravendita stante la situazione attuale di crisi che ha colpito anche il settore immobiliare.

Pertanto il valore viene determinato in:

 $\in 23.500,00 \times 0,95\% = \mathbb{C} 22.325,00$ 

In merito a quanto sopra, il prezzo base d'incanto per la quota di detto appartamento è dell'importo arrotondato di € 22.000,00 al lordo dei debiti contratti con l'amministrazione del condominio.

------ooOoo ------

#### **SOPRALLUOGO**

A seguito di incarico di perito estimatore veniva inviata lettera per raccomandata rr1 e per posta ordinaria alla parte esecutata all'indirizzo di residenza di Genova per sopralluogo in data 7 Dicembre 2016 presso le unità immobiliari di via Prà civ. 59 int. 6 e 3 potendosi visionare solamente l'int. 3 per cui venivano effettuati altri sopralluoghi in data 19 Dicembre 2016 e 9 Gennaio 2017.



Il sig. La in tali occasioni si dichiarava impossibilitato a permettre l'accesso alla cantina nº 6 in quanto dichiarava che era stata venduta senza indicare l'acquirente per cui venivano svolti ulteriori accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari pervenendo alla conclusione che la cantina riportata in atti e certificato catastale era sempre in possesso degli esecutati. In ultimo l'interessato si rendeva conto che era stata venduta altra cantina e trovate le chiavi si poteva procedere a visionare anche la cantina segnata sulla porta come nº 6 (che in realtà è la nº 3).

## ATTESTAZIONE ADEMPIMENTO ART 173bis L. 80/2005

Lo scrivente attesta di aver inviato copia della presente relazione di stima al creditore procedente 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 12.05..2017

Il Consulente Estimatore d'Ufficio

geom. Mauro FELLINI

## Allegati:

- Corrispondenza varia
- Piante delle U.I.
- Certificati Uff, Polivalenti Stato civile
- Certificati catastali
- Certificazione energetica
- Rendiconto amministrazione condominiale
- Contratto di locazione
- Atto notarile divisione ereditaria (stralcio)
- Relazione comunale demolizione fabbricato
- Bollettini valori immobiliari
- APE via Prà 59 6



- APE via Prà 59 3
- Lettera di invio perizia all'esecutato
- Documentazione fotografica