TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
contro

N. Gen. Rep. **000687/14**

Giudice Dr. Delucchi Renato
Custode Giudiziario Sovemo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Diego Capelletti
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 3239
iscritto all'Albo del Tribunale di Genova (Ex Chiavari) al N. 303
C.F. CPLDGI78M31H183O- P. Iva 01629040997

con studio in Chiavari (Genova) Via Trieste civ.69/2
telefono: 0185/598178
cellulare: 338/4496762
fax: 0185/598178
e-mail: info@studiotecnico2l.it

Beni in Genova (Genova) Vico Chiuso del Portico civ.4/2
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Genova (Genova) Vico Chiuso del Portico civ.4/2.
L'unità immobiliare è composta da un soggiorno/ingresso, cucina con annesso piccolo ripostiglio,bagno e n.3 camere da letto. Posto al piano primo di un palazzo tipico del centro storico di Genova, non presenta al suo interno particolari comfort o finiture di pregio ed in generale l'immobile versa in condizioni normali sufficienti all'essere abitato. L'accesso al palazzo è unicamente pedonale.
Sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa **mq 69,00**.
Identificato al catasto fabbricati: partita 1104274 intestata a [redacted] foglio GEA-16 mappale 59 subalterno 5, categoria A5, classe 4, composto da vani 5, posto al piano 1, rendita: € 296,96.
L'immobile confina a Nord con cavedio/pozzo luce, ad Est con mappale 25 C.T., a Sud con la sottostante Vico Chiuso del Portico e ad ovest con vano scale e altra unità immobiliare in aderenza

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	supermercato (buono), negozio al dettaglio (buono), farmacie (buono), cinema (buono), vigili del fuoco (ottimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto Antico, Lanterna, le attrazioni storiche presenti sono: Centro cittadino.
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (10), autobus (0), ferrovia (2), porto (2), autostrada (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia in qualità di proprietario del bene

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro [redacted] a firma di Notaio Noli Angelo in data 22/09/2003 ai nn. rep.52327/16107 iscritto a Genova in data 25/09/2003 ai nn. reg. gen.34603 reg. part.9285.
importo ipoteca: € 69.000,00
importo capitale: € 138.000,00
Al momento dell'iscrizione dell'ipoteca risultava proprietario il Sig. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] Al momento dell'iscrizione i Sigg.ri [redacted] risultavano debitori non datori di ipoteca.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **VELA MORTGAGES SRL** contro [redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale in data 01/08/2014 ai nn. Rep.8653 trascritto a Genova in data 12/09/2014 ai nn. reg. gen.20838 reg. part.16259
La Banca Nazionale del Lavoro Spa, quale mandataria della Vela Mortgages Srl, con atto di precetto notificato in data 28/06/2014 intimava il pagamento della somma di euro 59.600,62 oltre alle successive spese occorrende; detto precetto e' rimasto infruttuoso pertanto la B.N.L. Spa provvede al pignoramento sul cespite descritto nel quadro B di proprietà della Sig.ra [redacted]

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, essendo sprovvisto di uno stato autorizzato depositato in comune, ha come unico documento attestante la sua conformità la planimetria catastale risalente al 1939 e presenta le stesse minime difformità riscontrate in ambito catastale: dove indicato un piccolo W.c. ad oggi si trova un ripostiglio a servizio della cucina dotato di una piccola bucatura di accesso al retro-intercapedine, non indicata; il locale adiacente la cucina è stato adibito a bagno e la finestra prospiciente il pozzo luce è stata tamponata per metà, sia esternamente sia internamente.
Tali opere sono regolarizzabili mediante Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. 16/08 con contestuale accertamento di conformità paesaggistica per le bucature esterne.
Costo sanatoria edilizia comprensivo di onorario e sanzioni di legge: € 3.500,00
Oneri totali: € 3.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria catastale attualmente in atti, risalente al 22/12/1939, presenta alcune minime difformità: dove indicato un piccolo W.c. ad oggi si trova un ripostiglio a servizio della cucina dotato di una piccola bucatura di accesso al retro-intercapedine, non indicata; il locale adiacente la cucina è stato adibito a bagno e la finestra prospiciente il pozzo luce è stata tamponata per metà, sia esternamente sia internamente.

L'aggiornamento catastale avviene mediante presentazione di pratica Do.C.Fa.

Tributi Catastali: € 50,00

Onorario: € 500,00

Oneri totali: € 550,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

A seguito di contatti con l'amministrazione condominiale, Geom. Francesco Bargellini, è emerso quanto segue: lo studio in questione ha da poco tempo preso in gestione lo stabile, ereditando una situazione poco chiara e non aggiornata. Al sottoscritto perito è stato riferito che l'ultimo consuntivo di spese ordinarie pagate risale al 31-12-2012 ed il preventivo di spesa per l'annualità 2013 era pari ad € 1.073,92 frutto di una ripartizione millesimale, riferita all'appartamento in oggetto, di 60/952. Non è stata fatta menzione per le annualità seguenti 2014-2015. Lo stesso Amministratore ha riferito di aver trovato un preventivo per lavori edili di messa in sicurezza della copertura del condominio, risalente al 2011, per il quale la spesa spettante alla Sig. ra sarebbe pari ad € 10.992,00. In merito a quest'ultima spesa, l'Amministratore non sa se tali lavori sono stati eseguiti e, eventualmente, se la cifra è stata correttamente corrisposta o meno.

Ulteriori avvertenze: L'immobile oggetto della presente risulta di interesse artistico e storico ai sensi del decreto 29-10-1999 n.490 e pertanto soggetto a vincolo.
La vendita di detto immobile è subordinata alla condizione sospensiva che le competenti autorità amministrative non esercitino il diritto di prelazione di all'art.59 del dlgs n.490 del 1999.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

nata in C.F. proprietaria per la quota di 1/1 dal 22/09/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Noli Angelo in data 22/09/2003 ai nn. rep.52328/16108 trascritto a Genova in data 25/09/2003 ai nn. 34604/20811

6.2 Precedenti proprietari:

nato a proprietà per 1/2
nata a proprietà per 1/2 proprietari dal 21/06/1984 al 24/09/1999 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alessandro Corsi in data 21/06/1984 ai nn. rep.4566 trascritto a Genova in data 28/06/1984 ai nn. 18265/14680

nato a proprietario dal 24/09/1999 al 22/09/2003 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Marsano Ilario in data 24/09/1999 ai nn. rep.27752 trascritto a Genova in data 06/10/1999 ai nn. 29363/20099

7. PRATICHE EDILIZIE:

Data l'epoca di costruzione molto antica del fabbricato, antecedente ai primi regolamenti edilizi, presso gli archivi del comune di Genova non vi sono depositate pratiche edilizie e agibilità riguardanti l'immobile oggetto della presente stima.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Genova (Genova) Vico Chiuso del Portico civ.4/2.
L'unità immobiliare è composta da un soggiorno/ingresso, cucina con annesso piccolo ripostiglio,bagno e n.3 camere da letto. Posto al piano primo di un palazzo tipico del centro storico di Genova, non presenta al suo interno particolari comfort o finiture di pregio ed in generale l'immobile versa in condizioni normali sufficienti all'essere abitato. L'accesso al palazzo è unicamente pedonale.
Sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa **mq 69,00**.
Identificato al catasto fabbricati: partita 1104274 intestata a foglio GEA-16 mappale 59 subalterno 5, categoria A5, classe 4, composto da vani 5, posto al piano 1, rendita: € 296,96.
L'edificio è stato costruito prima del 1900.
L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 ml..

Destinazione urbanistica:
Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti.
L'immobile è identificato nella zona AS - Tessuto Storico - zone di recupero
La zona A é formata da aree interessate da fabbricati, da nuclei, da spazi liberi e da percorsi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e che, per le loro caratteristiche e la loro consistenza unitaria, sono destinate ad essere salvaguardate, conservate e valorizzate.
La sottozona AS: struttura urbana storica, comprendente centri e nuclei storici minori, tessuti edilizi e percorsi di valore storico, ville ed edifici antichi di valore architettonico.
Si fa riferimento all'Allegato N.2 per le norme tecniche di attuazione complete.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento residenziale, superficie commerciale.	Sup. reale lorda	69,00	1,00	69,00
	Sup. reale lorda	**69,00**		**69,00**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: legno, condizioni: sufficienti.

Scale:	tipologia: a rampe parallele, materiale: muratura, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alcune in legno, altre in alluminio semplice, protezione: persiane, solamente le due finestre esposte a Sud, materiale protezione: alluminio, condizioni: scarse.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione del bene è stata effettuata secondo il valore di mercato in base alla superficie commerciale, in particolare seguendo il metodo sintetico comparativo con alloggi simili nella stessa zona, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare, del grado di urbanizzazione o della disponibilità dei servizi.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare di Genova.

8.3. Valutazione OMI

Immobile inserito in fascia SEMICENTRALE zona C15 ANGELI-VENEZIA TU. B (Piazza Dinegro - Via Bologna - Via Buozzi - Via Venezia)

Tipologia	Valore minimo	Valore massimo
Abitazione di tipo economico	1.300,00 €	1.800,00 €

Per la tipologia di immobile e le sue attuali condizioni manutentive si è optato per una valutazione inferiore al valore minimo indicato dall'Osservatorio del mercato immobiliare, ma del tutto in linea con l'attuale andamento del mercato immobiliare e dei prezzi correntemente praticati nella medesima zona.

8.4. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento residenziale, superficie commerciale.	69,00	€ 1.100,00	€ 75.900,00

- Valore corpo:	**€ 75.900,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 75.900,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 75.900,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	69,00	€ 75.900,00	**€ 75.900,00**

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 7% 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:	**€ 5.313,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 4.050,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

8.6. 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:	**€ 70.587,00**
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:	**€ 66.537,00**

Il perito
Geom. Diego Capelletti