

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE VII°
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 167/2013 R.E.
promossa da

CONDOMINIO DI VICO DEL FORNARO (VICO FORNARI) N° 4,
Genova

Avv. Paolo CAMPAGNA Via G.T. Ivrea 16/6, 16129 Genova
avvcampagnalamberti@hotmail.it

contro

..... - debitore esecutato
Riferimento Telefonico

G.E.: Dott. Daniele BIANCHI

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: **Dott. Ing. Andrea CHIAISO**
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova n° 32B

con studio in Genova, Via Cesarea 3-12

Tel 010.59.58.440

Fax. 010.86.00.324

andrea.chiaiso@studiociccarelli.it

andrea.chiaiso@ingpec.eu

La presente Relazione è stata depositata con procedura di invio telematico (PCT).

Z:\13G29BIA ESE\001_Perizia.doc

1 BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
1.1 Dati tecnici	4
1.2 Consistenza	4
1.3 Identificativi Catastali	5
1.4 Regolarità catastale	5
1.5 Confini	6
1.6 DESCRIZIONE SOMMARIA	6
2 STATO DI POSSESSO	7
3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
3.1 Vincoli ed oneri giuridici	7
3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	7
3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:	7
3.1.3 Atti di asservimento urbanistico	8
3.1.4 Altre limitazioni d'uso	8
3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	8
3.2.1 Iscrizioni	8
3.2.2 Pignoramenti	8
3.2.3 Altre trascrizioni	8
3.2.4 Altre limitazioni d'uso	8
3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale	9
3.3.1 Oneri di conformità urbanistico edilizia	9
3.3.2 Oneri di conformità catastale	9
4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
4.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	9
4.1.1 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	9
4.1.2 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	10
4.2 Suddivisione Millesimale	10
4.3 Informazioni utili	11
5 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
5.1 Attuali proprietari	11
5.2 Precedenti proprietari	11

6	REGOLARITÀ EDILIZIA	12
7	INDAGINE URBANISTICA	12
8	VINCOLI	12
9	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE	13
9.1	Caratteristiche strutturali	13
9.1.1	Strutture verticali	13
9.1.2	Solai	13
9.1.3	Copertura	13
9.2	Componenti edilizie e costruttive	13
9.2.1	Pareti esterne	13
9.2.2	Portone atrio	13
9.2.3	Scale	13
9.2.4	Porta caposcala	13
9.2.5	Infissi esterni	14
9.2.6	Infissi interni	14
9.2.7	Cucina laboratorio	14
9.2.8	Bagno	14
9.2.9	Pavimenti e Pareti	14
9.3	Impianti	14
9.4	Parti comuni	15
10	VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA	15
10.1	Criteri di Stima	15
10.2	Fonti di informazione	16
10.3	Stima del valore a base d'asta	16
11	DIVISIONE IN LOTTI	17
12	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.	18
12.1	Operazioni peritali	18
12.2	Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici	18
13	DEPOSITO	18
14	ALLEGATI	19

LOTTO UNICO

Appartamento sito nel **Comune di Genova (GE)** in Vico del Fornaro (o Vico Fornari) al civico 4 (quattro), **all'interno 11 (undici), posto al piano quinto, composto di piccolo ingresso senza finestra, piccola cucina, una camera, un bagno con gabinetto.**

1 BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'appartamento sito nel **Comune di Genova (GE) in Vico del Fornaro (o Vico Fornari) al civico 4 (quattro), all'interno 11 (undici), posto al piano quinto, composto da :**

- piccolo ingresso senza finestra,
- piccola cucina,
- una camera,
- bagno con gabinetto.

L'appartamento ha conformazione regolare di dimensione ridotta.

1.1 Dati tecnici

La superficie lorda dell'appartamento è di 27.70 [mq] circa escluse le pareti perimetrali, la cui incidenza è superiore al 10%; L'altezza interna dei locali è di 3 [m] circa.

1.2 Consistenza

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "*superficie commerciale*".

Per il computo della "*superficie commerciale*" - al lordo delle murature interne e perimetrali - è stata considerata la somma

delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (purché le murature perimetrali non incidano oltre la quota del 10%); il tutto secondo la Norma UNI 10750 - "Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio: Informazioni al cliente 4.4.2. Superficie Indicazioni delle locali Camere di Commercio" ed il D.P.R. n. 138/98 Allegato C - "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

Rif.	Destinazione	Sup. reale [mq]	coeff.	Sup. commerciale [mq]
1	superficie lorda esclusi i muri perimetrali massima incidenza	27,70	1,00	27,70
2	murature perimetrali	2,77	1,00	2,77
			Totale	30,47

1.3 Identificativi Catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati (**ALL. 1**):

- Piano Quinto: Sezione urbana **GEA**, Foglio **83**, mappale **112**, sub **15**, categoria **A/4**¹, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 180,76

e in capo

per la piena proprietà;

1.4 Regolarità catastale

La distribuzione dei locali corrisponde a quanto indicato nella planimetria catastale in Atti (**ALL. 2**),

¹ Abitazioni di tipo popolare

1.5 Confini

I confini dell'unità immobiliare così come descritti nell'atto di provenienza risultano essere i seguenti:

- NORD : interno 12 e muro perimetrale prospiciente sul Vuoto;
- OVEST : Muro su Vano Scale
- EST : muro perimetrale prospiciente vico del Fornaro;
- SUD : interno 10;
- SOTTO : interni 7 e 8;
- SOPRA : terrazzo condominiale.

Note : i confini indicati nell'atto di provenienza e quelli indicati nella planimetria catastale sono difformi (per orientamento cardinale sebbene consentano di identificare con precisione il bene oggetto di stima).

1.6 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della Zona	L'immobile si trova nel Centro Storico della Città di Genova a breve distanza da Piazza Banchi e Piazza Campetto. Sebbene sia in corso un'azione di riqualificazione, la zona appare ad oggi ancora moderatamente degradata specialmente nelle ore notturne. Nelle immediate vicinanze sono presenti negozi e locali pubblici.
Caratteristiche delle Zone limitrofe	Le zone limitrofe sono prevalentemente adibite a residenze e servizi.

Collegamenti pubblici	Il quartiere del centro storico dei Genova è per la maggior parte pedonale. Per poter accedere alle parti carrabili è necessario richiedere un permesso speciale. L'edificio nel quale insiste l'immobile oggetto di perizia risulta a breve distanza da piazza Banchi e da Piazza Caricamento dalla quale è possibile fruire di numerosi collegamenti pubblici.
-----------------------	--

L'accesso al fabbricato avviene da Vico del Fornaro. Attraverso una scala interna condominiale, o mediante l'ascensore condominiale si raggiunge il quinto piano dello stabile dove è situata la porta di accesso all'unità immobiliare.

2 STATO DI POSSESSO

Al momento del Sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'immobile risultava essere abitato dall'esecutata e dall'attuale convivente.

A seguito di ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (**ALL. 3**) non sono emersi *Contratti di Locazione* in corso a nome dell'esecutata relativi all'unità immobiliare in oggetto.

3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1 Vincoli ed oneri giuridici

3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano.

3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:

Non risultano.

3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

3.3.1 Oneri di conformità urbanistico edilizia

Non è stato possibile reperire il progetto originario del fabbricato e non risultano essere stati presentate pratiche specificatamente per l'interno in oggetto di perizia, non è pertanto possibile esprimersi in merito ad eventuali difformità urbanistico-edilizie. Si prende atto tuttavia che nell'Atto di compravendita del
(**ALL. 5**) la Parte Venditrice ha dichiarato che l'immobile non presentava irregolarità edilizie.

3.3.2 Oneri di conformità catastale

Non sono state riscontrate difformità nella rappresentazione della planimetria catastale a meno del differente orientamento cardinale che risulta ruotato di 90° in senso antiorario (il NORD indicato nella planimetria catastale è in realtà EST)

4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Sulla base della documentazione ricevuta dall'Amministratore del caseggiato (Dott. Fabio Guglielmi - **ALL. 8**) le spese annue di gestione dell'immobile ammontano a circa **€ 1.800,00** (comprehensive delle spese per la fornitura di acqua fredda).

4.1.1 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia

Sulla base delle informazioni ricevute dall'amministratore condominiale non esistono spese straordinaria già deliberate ma non ancora scadute. (riferimento Amministratore Arch. Massimo OCCHINO - Via San Luca 12/43 - 16124 GENOVA . tel 010.2472124 cell.335.8205531 fax. 010.86002873)

4.1.2 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Alla data del 04.09.2013 l'Amministratore Condominiale ha riferito allo scrivente che risulta una situazione debitoria in capo all'esecutata di complessivi **€ 5.258,46** così come analiticamente descritto nel documento "riepilogo consuntivo dal 01.04.2012 al 01.04.2013" (**ALL.8**) per spese ordinarie e straordinarie scadute.

A tale importo dovranno essere sommate le rate di gestione ordinaria dell'anno 2013 per ulteriori e **€ 650,50**.

4.2 Suddivisione Millesimale

Sulla base della documentazione ricevuta dall'Amministratore del caseggiato (**ALL. 8**) i millesimi relativi alla u.i. in questione e riportati nel regolamento di condominio del 21.1.1953 sono i seguenti :

quota di proprietà	42,00
scale e Ascensore	67,95
Fognatura	nessun dato indicato
Risc.to n° elem	21
Acqua	69,00

Segnalo che nel documento "Anagrafico condomini dal 01.04.2012 al 01.04.2012" sono riportate invece le seguenti suddivisioni millesimali

M. Tab./A	:	42	[Spese Generali]
M. Tab./B	:	1	[Spese Atrio/Scala]
M. Tab./C	:	67,95	[Spese Ascensore]
M. Tab./D	:	108,00 [mc]	[Fornitura H ₂ O a Consumo]
M. Tab./E	:	1	[Fornitura H ₂ O Servizio]
M. Tab./F	:	1	[Centralina TV]
M. Tab./G	:	67.95	[Sost. Quadro Ascensori - Str.]

4.3 Informazioni utili

Non sono state fornite dall'amministratore particolari ulteriori notizie / informazioni oltre a quelle già riportate.

Si desidera segnalare che l'impianto di riscaldamento condominiale non è più funzionante e ad oggi il riscaldamento è assicurato da stufette elettriche.

Si segnala altresì che non risulta essere attivata una fornitura di GAS Metano.

5 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuali proprietari

All'odierna esecutata _____, il bene oggetto di Perizia è pervenuto con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Ernesto FALZONE del _____ repertorio nr. _____ raccolta nr. _____ (ALL. 5), registrato a Genova il _____ al nr. _____ e trascritto a Genova il _____ al registro generale nr. _____ e registro particolare n. _____ con il quale _____ in stato civile libero acquistò l'immobile oggetto di stima dalla _____ (c.f. _____).

5.2 Precedenti proprietari

Con atto di compravendita del Notaio Ernesto FALZONE di Genova, in data _____ numero repertorio _____, registrato a Genova il _____ al numero _____ e trascritto a Genova il _____ al registro particolare numero _____ (ALL.9) la Signora _____ acquistò l'immobile dal _____ e dalla coniuge _____.

I Sig.^{ri} _____ e _____ risultavano, alla data del _____ (ventennio dalla data dell'atto di pignoramento nei confronti della _____), proprietari dell'immobile oggetto di stima in quanto l'immobile oggetto di

stima era stato da loro acquistato con rogito in data rep. N. registrato a Genova il al n. e ivi trascritto il rpn

Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura integrale delle visure ipocastali (**ALL.04**).

6 REGOLARITÀ EDILIZIA

La data di costruzione del fabbricato, così come riportato nell'Atto Notarile di Compravendita (**ALL. 5**) in forza del quale il bene è pervenuto all'esecutato, è anteriore al 1 settembre 1967.

Lo scrivente, tramite la banca dati online del Comune di Genova (Edilizia privata - visura pratiche edilizie) ha inoltre accertato che non sussistono pratiche successive relative al bene oggetto di stima. Non essendo tuttavia stato reperito il progetto originario del fabbricato non è possibile esprimersi in merito ad eventuali difformità urbanistico-edilizie.

Dalle ricerche effettuate nella banca dati del Comune di Genova lo stabile nel quale insiste il bene oggetto di stima risulta essere dotato di decreto di abitabilità n.2911 del 13.11.1961.

7 INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, il fabbricato in oggetto è compreso nella sotto Zona di "Edifici Realizzati in epoca recente successiva a quella di consolidamento del tessuto storico" (**ALL. 10**).

8 VINCOLI

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima non risulta sottoposto a vincolo paesaggistico.

9 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

9.1 Caratteristiche strutturali

9.1.1 Strutture verticali

Tipologia : Cemento Armato
Condizioni : Normale

9.1.2 Solai

Tipologia : Non direttamente accertabile (plausibile.
Cemento Armato)
Condizioni : non direttamente accertabile, nessuna lesione
degnata di nota

9.1.3 Copertura

Non è stato possibile accedere al piano copertura.

9.2 Componenti edilizie e costruttive

9.2.1 Pareti esterne

Tipologia : muri in mattoni.
Condizioni : intonaco in mediocre stato di conservazione.

9.2.2 Portone atrio

Trattasi di porta legno doppia anta in mediocre stato di
conservazione.

9.2.3 Scale

La scala condominiale interna è in c.a. in normale stato di
manutenzione.

9.2.4 Porta caposcala

Porta in legno anta singola a battente in normali condizioni.

9.2.5 Infissi esterni

CAMERA : finestra con quadrupla anta a battente in legno con vetro singolo (colore bianco) in mediocri condizioni con tapparella in PVC.

CUCINA : finestra a battente singolo in legno con vetro singolo (colore bianco) in mediocre condizione con persiana alla genovese in legno di colore verde.

BAGNO : finestra a battente singolo in legno con vetro singolo (colore bianco) in mediocre condizione.

9.2.6 Infissi interni

Tutte le porte sono del tipo a battente in legno tamburato in mediocre stato di manutenzione.

9.2.7 Cucina laboratorio

Il locale è piastrellato sulle pareti fino alla quota di circa 1,50 [m].

9.2.8 Bagno

La casa è dotata di n°1 bagno comprendente lavabo, bidet, WC e doccia di normale stato di manutenzione.

Il locale è piastrellato sulle pareti, i pavimenti sono in piastrelle, il tutto si trova buono stato di manutenzione.

9.2.9 Pavimenti e Pareti

Il pavimento delle stanze è in graniglia alla genovese, in buono stato di manutenzione.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

9.3 Impianti

Linea Gas : sebbene sia presente la predisposizione per l'installazione di un contatore del GAS (occorre tuttavia verificare la funzionalità della tubazione di consegna condominiale nonché

predisporre opportuna nicchia ventilata) lo stesso al momento del sopralluogo dello scrivente non era presente.

Non sono presenti dichiarazioni e/o documenti dell'impianto presente nell'abitazione. È plausibile ritenere che, nel caso di richiesta di fornitura di GAS, sia necessario provvedere al ripristino/rifacimento dell'impianto di gas interno all'abitazione.

Elettrico : sottotraccia (non certificato);
Idrico : sottotraccia;
Termico : non è presente;

La documentazione fotografica è riportata in **ALL.06**

9.4 Parti comuni

Così come indicato nell'Atto Notarile di Compravendita (**ALL. 5**) costituiscono proprietà condominiale la quota proporzionale di compartecipazione negli enti e spazi che ai sensi dell'articolo 1117 C.C. e del Regolamento di Condominio debbono considerarsi comuni.

10 VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1 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 della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale come in precedenza calcolata (par. 1.2), costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

10.2 Fonti di informazione

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**ALL. 7**);
- 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.

10.3 Stima del valore a base d'asta

Lotto unico: Appartamento sito nel Comune di Genova (GE) in Vico del Fornaro (o Vico Fornari) al civico 4 (quattro), all'interno 11 (undici), posto al piano quinto, composto di piccolo ingresso senza finestra, piccola cucina, una camera, bagno con gabinetto di superficie commerciale pari a 32.00 mq, così come calcolata al par. 1.2.

La Banca dati dell'Agenzia del Territorio fornisce per la zona in esame i valori indicati a seguire.

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Centrale/PRE`-MADDALENA TS.B (V.DEL CAMPO-V.PRE`-V.GRAMSCI-P.ZZA

DELLA NUNZIATA)

Codice di zona: B03

Microzona catastale n.: 47

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1850	2400	L	5,8	7,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1600	2300	L	5,8	7,9	L
Abitazioni signorili	Normale	2600	3800	L	6,6	8,9	L
Autorimesse	Normale	1500	2150	L	6,5	9,2	L
Box	Normale	2800	4000	L	13	17,2	L
Posti auto coperti	Normale	2700	3800	L	13,8	17	L

Considerato che trattasi di abitazioni di tipo popolare (cat. A/4), visto lo stato di finitura e manutenzione del bene nonché la tipologia del fabbricato, privo di impianto di gas e riscaldamento si ritiene congruo applicare il valore di 1.800 €/mq.

Da cui: mq. 30,47 x €/mq 1.800,00 = **€ 54.846,00**

A fronte delle risultanze sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, dell'ampia disponibilità che ad oggi il mercato immobiliare offre nella zona in esame, nonché dell'attuale periodo di "crisi" che vede il mercato immobiliare in una situazione di staticità, si ritiene congruo applicare un adeguato decremento quale "incentivo d'asta" quantificato in 10% pertanto al lotto in oggetto è assegnato un **prezzo base d'asta di € 49.361,40 (quarantanovemilatrecentosesantuno,40 euro)**.

11 DIVISIONE IN LOTTI

Lo scrivente ritiene che, date le ridotte dimensioni del bene, lo stesso non sia divisibile in lotti.

12 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE **DAL C.T.U.**

12.1 Operazioni peritali

- Giuramento del sottoscritto *Dott. Ing. Andrea CHIAISO* in qualità di Perito Estimatore nella Procedura di Esecuzione immobiliare in epigrafe davanti all'III.^{mo} Giudice dell' Esecuzione *Dott. Daniele BIANCHI*;
- Invio di Lettera Raccomandata A/R all'esecutato per fissazione del sopralluogo;
- Sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 01.08.2013;
- Reperimento documentazione da Amministratore di Condominio.
- Redazione di Certificato Energetico.

12.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Effettuazione di visure presso l'Agenzia del Territorio di Genova;
- Reperimento Atti Notarili di provenienza presso Notaio Ernesto FALZONE;
- Ricerca progetti depositati presso archivio on-line dell'ufficio tecnico del Comune di Genova;
- Accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Genova per l'acquisizione di eventuali contratti di locazione in capo all'immobile in oggetto;

13 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Genova 03.09.2013

L'Esperto

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

Dott. Ing. Andrea CHIAISO

14 ALLEGATI

1. Visura Storica Catastale
2. Planimetria Catastale ed Estratto di Mappa
3. Ricerca presso Agenzia delle Entrate
4. Visure Ipotecarie
5. Atto di Provenienza
6. Allegato Fotografico
7. Banca dati O.M.I.
8. Documenti Amministrazione Condominiale
9. Atto di Compravendita 22.09.1999
10. Stralcio P.U.C. Comune di Genova e Norme di Attuazione
11. Localizzazione del bene
12. Attestazione adempimenti
13. Certificato Energetico n. 30987 del 09.09.2013