

COPIA DI CORTESIA

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ruolo delle esecuzioni n° 297/2017

Procedura esecutiva immobiliare promossa dal Condominio di via dei Sessanta, 5/A

domiciliato presso lo studio dell'Avv. Paolo Daniele Ruotolo

Corso Torino, 24/8 - 16129 Genova

P.E.C.: paolodaniele.ruotolo@ordineavvgenova.it

contro

il Sig.

residenti in

debitori esecutati

RELAZIONE DI STIMA

di un bene immobile sito in via dei Sessanta, civico 5/A interno 33 (GE).

Tecnico Incaricato: Gianantonio Salvetti geometra – via Romana di Ponente, 5 – 16011 Arenzano (GE)

fax: 0109134343 - cell.: +039 3493902023 – Email: geom.salvetti@gmail.com

casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geoper.it

Iscritto al Collegio dei Geometri di Genova al n° 3003 – C.F.: SLVGNT43T29H361R

Partita I.V.A.: 01294050990



PREMESSA

Il sottoscritto Gianantonio Salvetti, nato a Roana (VI) il 29 dicembre 1943, C.F. SLVGNT43T29H361R, geometra, iscritto all'Albo dei Geometri di Genova con il n° 3003, libero professionista con studio in Arenzano (GE), via Romana di Ponente, 5 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova, è stato nominato in data 14 maggio 2017 CTU dal Tribunale di Genova, Sezione Esecuzioni Immobiliari R.G.E. n° 297/2017, Giudice dell'esecuzione Dott. Rosario Ammendolia, per stimare l'immobile sito in Cornigliano (GE), via dei Sessanta, 5/A interno 33 meglio descritto nei paragrafi seguenti.

PROPRIETA' – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'appartamento risulta essere di proprietà:

- del _____, nato il _____ a _____ C.F.: _____
una quota pari al 50%;
- della _____ nata il _____ C.F.: _____
una quota pari al 50%.

La proprietà è pervenuta per compravendita atto notarile del 28 settembre 2004 Notaio Biglia Piero in Genova, Repertorio _____ iscrizione ai RR.II. di Genova al n° _____ registro Generale e n° _____ Registro Particolare del 01 ottobre 2004.

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio Servizi Catastali risultano i seguenti dati identificativi:

1. Sezione urbana COR – foglio 77 – particella 370 – sub 31 – zona censuaria 1A – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 4,5 vani – superficie catastale totale mq 83 - totale escluse aree scoperte mq 78 (si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti) – rendita € 348,61;
2. altre informazioni: indirizzo via dei Sessanta, 5/A interno 33 piano quarto.

L'alloggio è attualmente abitato da:

1. _____ nato il _____ a _____
2. _____ nata il _____
3. _____
4. _____

Dati reperiti attraverso certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Genova in data 19 giugno 2017.

Da indagini presso l'Agenzia delle Entrate non è emerso esserci nessun contratto di affitto tra gli esecutari e

DESCRIZIONE DEL SITO E DEL BENE

L'immobile del quale è richiesta perizia estimativa è parte di un edificio costruito negli anni 50 nel quartiere di Cornigliano in via dei Sessanta Genova.

Cornigliano sorge nella periferia ovest di Genova, sulla fascia costiera, a 7 chilometri dal centro. È bagnata a sud dal mar Ligure e ad est dal torrente Polcevera, che la separa da Sampierdarena. I suoi confini occidentali con Sestri Ponente si possono rilevare nell'aeroporto Cristoforo Colombo e nello spartiacque della collina degli Erzelli. Infine a nord il quartiere comprende le alture di Coronata e Monte Guano, per terminare nei pressi della località Testa di Cavallo e lungo il versante che discende verso il colle di Borzoli.

Il territorio è scosceso, fatta eccezione per la zona pianeggiante adiacente alla costa, ampliata verso mare tramite i riempimenti effettuati tra gli anni trenta e l'immediato dopoguerra. Cornigliano per la restante parte è quindi formata da colline e vallette.

La strada privata per accedere al civico 5/A è una traversa, a destra salendo, della via dei Sessanta.

Tale via, dotata di parcheggi a correre su un lato, ha carreggiata contenuta, pertanto con le auto parcheggiate lungo la stessa il transito veicolare e pedonale risulta difficoltoso. La zona è molto urbanizzata, con pochi parcheggi a disposizione dei residenti e altrettanto ridotte attività commerciali. Esiste il servizio di trasporto pubblico gestito da A.M.T. con bus numerati 160 e 160 barrato.

Passando a descrivere l'edificio lo stesso risulta a pianta trapezoidale confinante a nord-ovest con distacco dall'immobile di via dei Sessanta, civico 7, e civico 5, a nord-est con edificio civico 9 e a sud - est con altro edificio.

Costruito in struttura di cemento armato con copertura piana, dispone di portone che dà accesso al vano scala e all'ascensore. Le facciate sono intonacate e gli appartamenti dispongono di balconi. Le finestre sono tutte dotate di tapparelle oscuranti.

Il fabbricato si sviluppa per 5 piani fuori terra dalla quota portone e per altri 2 piani al di sotto della quota portone sul lato est. L'appartamento di cui si tratta è ubicato al piano 4° interno 33 e sullo stesso pianerottolo si affacciano altri 6 appartamenti. Dispone di ascensore realizzato nel 2001 all'interno del vano scala. L'androne, le scale e i pianerottoli sono pavimentati in marmo.

L'edificio nel suo complesso è in buone condizioni di manutenzione.

Tecnico Incaricato: Gianantonio Salvetti geometra - via Romana di Ponente, 5 - 16011 Arenzano (GE)

fax: 0109134343 - cell.: +039 3493902023 - Email: geom.salvetti@gmail.com

casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri di Genova al n° 3003 - C.F.: SLVGNT43T29H361R

Partita I.V.A.: 01294050990

Si accede all'alloggio tramite una porta blindata che prospetta direttamente su di un vano dal quale si arriva ad un corridoio che immette alla stanza da bagno, al soggiorno, alla cucina ed infine alla camera da letto. In tutti i vani di cui è composto l'appartamento dispongono di finestre. Quelle dei vani principali affacciano sul distacco con altro edificio, mentre quella del bagno dà su cavedio condominiale.

Le murature divisorie sono in mattoni e tutte le pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti del corridoio e degli altri locali sono in graniglia di marmo alla genovese con decori, mentre il bagno è pavimentato con piastrelle di gres porcellanato; le pareti di bagno e cucina sono rivestite con piastrelle sempre di gres porcellanato fino ad un'altezza media di 1,80 mt..

Il balcone ha pavimento di piastrelle ed è protetto da montanti metallici verticali ed orizzontali con altezza di circa metri uno. Sui montanti dello stesso è presente una rete per la protezione da eventuali cadute di oggetti.

Le finestre sono di alluminio con vetro camera protette da tapparelle di plastica. Le porte sono in legno riquadrato con specchiature.

L'impianto elettrico è incassato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori di acciaio verniciato bianco presenti in ogni stanza e nel bagno; in detto locale è installato uno scaldacqua autonomo. Dalla cucina si accede al balcone che misura circa 3 mq.

L'appartamento è in buone condizioni d'uso e complessivamente ordinato e ben gestito.

Annesso all'appartamento risulta un terrazzo di proprietà di circa 35 mq. al quale si arriva da una porta posta al piano superiore. Non è stato possibile accedere al terrazzo poiché non sono state reperite le chiavi.

SUPERFICIE DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA

superficie calpestabile: mq 69,75 circa

superficie commerciale, compresa la quota del terrazzo, di: mq 86,40 circa.

La planimetria, alla quale si rinvia, rappresenta lo stato attuale.

REGOLARITA' CATASTALI – ELIMINAZIONE DELLE IRREGOLARITA' EDILIZIE

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, il progetto approvato e la planimetria catastale acquisita dallo scrivente si sono riscontrate alcune difformità qui di seguito esposte:

1. la camera da letto non è stata realizzata come da progetto originario, peraltro risulta essere come raffigurata in planimetria catastale

Tecnico incaricato: Gianantonio Salvetti geometra – via Romana di Ponente, 5 – 16011 Arenzano (GE)

fax: 0109134343 - cell.: +039 3493902023 – Email: geom.salvetti@gmail.com

casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri di Genova al n° 3003 – C.F.: SLVGNT43T29H361R

Partita I.V.A.: 01294050990

2. la porta di accesso al vano cucina è stata realizzata in posizione diversa sia rispetto al progetto originario sia rispetto alla planimetria catastale

3. la tramezza del corridoio ha un'inclinazione diversa da quanto previsto in progetto.

Non è stata reperita tra gli atti presenti presso il Comune di Genova, all'interno del progetto originario, nessuna istanza di variante al progetto stesso.

Non risulta sia stata presentata al Comune istanza per modifica alle bucatore e al balcone di facciata nè per realizzazione di opere interne riconducibili a manutenzione straordinaria, e di conseguenza l'adeguamento della planimetria catastale.

Oggetto: pratica in sanatoria per adeguamento allo stato di fatto per opere interne ed esterne.

Importo netto pratica:

€ 1.500,00

Spese/sanzioni: da valutarsi in fase di istruttoria (minimi a partire da € 2.000,00).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO

Sul bene risultano le seguenti formalità

a favore

Nota di trascrizione del 06/07/2004 – Registro generale n° registro particolare n° – Atto
21/06/2004 Notaio Novara Fabio Repertorio n° . Compravendita immobile censito al catasto
fabbricati di Genova alla sezione urbana COR foglio 77 particella 370 subalterno 31:

1. nato a) il C.F.: periodo dal

27/03/1997 al 01/10/2004:

2.)

01/10/2004:

contro:

3. nata a)

06/07/2004.

E' compresa nella vendita che si trascrive, la comproprietà del tronco di strada privata compreso tra via dei Sessanta e la casa di cui si tratta alla cui manutenzione dovranno concorrere tutti gli utenti in proporzione all'uso. La parte compratrice ha dichiarato di conoscere e di accettare per sé e i successori, obbligandosi a farlo accettare dai suoi aventi causa, il regolamento del condominio del caseggiato.

Nota di trascrizione del 01/10/2004 – Registro Generale n° e Registro Particolare n° – Atto
28/09/2004 Notaio Biglia Piero Repertorio n° .

Tecnico incaricato: Gianantonio Salvetti geometra – via Romana di Ponente, 5 – 16011 Arenzano (GE)

fax: 0109134343 - cell.: +039 3493902023 – Email: geom.salvetti@gmail.com

casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geonec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri di Genova al n° 3003 – C.F.: SLVGNT43T29H361R

Partita I.V.A.: 01294050990

Compravendita immobile censito al catasto fabbricati di Genova alla sezione urbana COR foglio 77 particella 370 subalterno 31:

a favore

1. di _____ nato il _____ a _____ C.F.: _____ in proprietà per una quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale con
2. di _____, nata il _____, in proprietà per una quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale con

contro

1. _____ nato a _____ a quota di $\frac{1}{2}$ in diritto di proprietà di bene personale e per la quota di $\frac{1}{4}$ in regime di comunione legale con _____ nata _____
2. _____ nata a _____ di $\frac{1}{4}$ in regime di comunione legale con

E' annesso terrazzo soprastante per tutta la superficie dell'appartamento stesso, in proprietà esclusiva.

Nota di trascrizione del 01/10/2004 – Registro Particolare n° _____ Registro Generale n° _____ – Atto 28/09/2004 Notaio Biglia Piero Repertorio _____ . Ipoteca volontaria per concessione, a garanzia, di mutuo capitale di € 97.000,00, spese € 97.000,00 tasso interesse semestrale e per totali € 194.000,00, durata del mutuo anni 25

a favore

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma con domicilio eletto in Genova Piazza Montano, 7 rosso per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

1. _____, nato il _____ a _____ in diritto di proprietà per una quota di $\frac{1}{2}$
2. _____ nata il _____ a _____ C.F.: _____ in diritto di proprietà terzo datore per una quota di $\frac{1}{2}$.

Risulta dal Certificato ipotecario e ispezione ipotecaria

nota di trascrizione Registro Generale n° _____ Registro Particolare n° _____ del 28 aprile 2017 atto giudiziario in data 27/03/2017 Repertorio n° _____ Ufficiale Giudiziario C.F.: 80041970106 sede Genova, verbale di pignoramento immobiliare, promosso dal Condominio via dei Sessanta, 5/A Genova C.F.: 80080370101 in persona dell'amministratore pro tempore Sig. Luigi La Valle domiciliato presso lo studio

Tecnico incaricato: Gianantonio Salvetti geometra – via Romana di Ponente, 5 – 16011 Arenzano (GE)

fax: 0109134343 - cell.: +039 3493902023 – Email: geom.salvetti@gmail.com

casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri di Genova al n° 3003 – C.F.: SLVGNT43T29H361R

Partita I.V.A.: 01294050990

dell'Aw. Paolo Daniele Ruotolo, Corso Torino, 24/8 Genova su immobile iscritto al catasto fabbricati del Comune di Genova sezione urbana COR foglio 77 particella 130 subalterno 31 cat A/3 abitazione di tipo economico vani 4,5 via dei Sessanta civico 5/A interno 33 piano quarto

contro

1. nato il in diritto di proprietà per una quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale
2. In diritto di proprietà terzo datore per una quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale.

Il pignoramento eseguito per la somma di € 9.311,29 portata in atto di precetto del 16/11/2015, oltre alle spese successive occorrente ed agli interessi legali.

ONERI E PESI DI NATURA CONDOMINIALE

La situazione contabile così come comunicato dall'Amministratore pro tempore del condominio risulta essere la seguente:

- 01.01.2017 saldo iniziale per gestione ordinaria € 6.567,27;
- 21.03.207 credito di € 88,52;
- 16.06.2017 versamento prima rata spese condominiali (ordinarie) € 229,04;
- saldo da versare € 6.707,79 per spese di gestione ordinarie e, a questa somma, si deve aggiungere € 236,32 per lavori straordinari già scaduti;
- i millesimi di proprietà risultano essere: 29,00.
- Non si hanno altre informazioni.

STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE - REGOLARITA' URBANISTICA

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova, l'immobile risulta sito in ambito del territorio urbano di tipo "AR-UR" (ambito di riqualificazione urbanistica – residenziale).

Disciplina degli interventi edilizi

Gli interventi sugli edifici esistenti sono finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

Dall'esame del progetto e del nulla osta all'edificazione reperito presso il Comune l'immobile è da ritenersi come descritto in precedenza regolare sotto il profilo urbanistico.

VINCOLI E SERVITU' CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE

Non risultano vincoli di natura edilizia – urbanistica.

DECRETO DI ABITABILITA' DELL'IMMOBILE

Dagli atti del Comune di Genova risulta:

1. dichiarazione del 29 novembre 1957 n° 3061 di abitabilità del caseggiato posto in via dei Sessanta civico 5/A non comprendente il piano seminterrato e le dieci cantine ubicate sotto il piano del portico;
2. dichiarazione del 26 febbraio 1959 n° 642 di abitabilità del secondo piano in più sotto al terraneo già escluso dal decreto di abitabilità della casa distinta col civico n° 5/A di via dei Sessanta. La presente dichiarazione non comprende un magazzino all'angolo sud-ovest e tre cantine.

DIVISIONE DEL BENE

Il bene in oggetto per sua stessa natura non può essere ritenuto divisibile.

STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sono state confrontate le informazioni desunte dalle fonti dirette (ricavate da agenzie Immobiliari del luogo e siti web) e dalle fonti indirette (banca dati Agenzia del Territorio).

Da queste rilevazioni si è potuto dedurre un valore riferito al metro quadro. In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti ovvero: lo stato di conservazione, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il più probabile valore dell'immobile.

Valore OMI 2° semestre 2016

abitazioni di tipo economico con stato conservativo "normale"

- valori di mercato €/mq.: minimo 910 massimo 1.300
- valore applicabile $910 + 1.300 / 2 = 1.105$ €/mq.

Considerato che l'attuale mercato immobiliare risente della nota crisi che da tempo perdura e che non appare, allo stato, in ripresa consolidata; che peraltro l'appartamento è attualmente abitato

a titolo gratuito, con conseguente riduzione del valore dell'investimento

Tecnico incaricato: Gianantonio Salvetti geometra – via Romana di Ponente, 5 – 16011 Arenzano (GE)

fax: 0109134343 - cell.: +039 3493902023 – Email: geom.salvetti@gmail.com

casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri di Genova al n° 3003 – C.F.: SLVGNT43T29H361R

Partita I.V.A.: 01294050990

immobiliare; che per esempio nella delegazione sono posti in vendita molti immobili anche in zone più appetibili rispetto a quelli di via dei Sessanta per un prezzo molto contenuto, si può correttamente ritenere di dover applicare una riduzione del valore a metro quadro di superficie commerciale da quantificarsi in € 1.000,00.

Valore di stima: €/mq 1.000,00 X mq. 86.40 = € 86.400,00
(€ ottantaseimilaquattrocento).

CONCLUSIONI

Il sottoscritto in base all'incarico affidato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Rosario Ammendolia ha stimato il valore di mercato dell'immobile descritto in perizia mediante i seguenti procedimenti:

1. stima sintetica con valori forniti da fonti indirette e dirette;
2. stima valori immobiliari desunti dall'OMI.

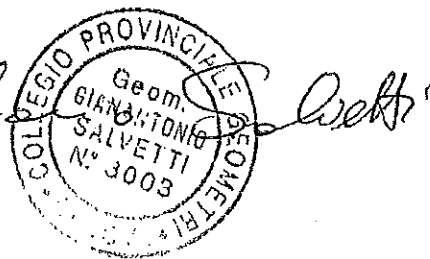
Dai risultati ottenuti dai suddetti procedimenti, tenendo conto delle caratteristiche posizionali intrinseche e delle caratteristiche estrinseche dell'immobile, della crisi del mercato edilizio in essere, dello stato di occupazione dell'alloggio (presenza di minori) ritengo che il valore di mercato dell'immobile sia pari a € 86.400,00 (ottantaseimilaquattrocento euro).

Quanto sopra reso per la verità ad espletamento dell'incarico ricevuto.

A disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento che ritenesse necessario.

Arenzano, 30 luglio 2017

Gianantonio SALVETTI



NOMINA ED OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DAL C.T.U.

1. nomina con decreto in data 14 maggio 2017 come esperto per la stima dell'immobile dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott. Rosario Ammendolia;
2. giuramento all'udienza in data 01 giugno 2017;
3. Invio di Racc. AR alle parti in data 13-21 giugno 2017 e con P.E.C. al difensore del Condominio con fissazione della data del sopralluogo;
4. sopralluogo in data 27 giugno 2017 alle ore 10 presso l'immobile;
5. verbale di sopralluogo presso l'immobile in data 27 giugno 2017;
6. redazione elaborato peritale;
7. redazione e deposito APE (attestazione prestazione energetica) n° 29150 in data 17/07/2017;
8. redazione scheda riassuntiva.

ACCERTAMENTI PRESSO ENTI ED UFFICI PUBBLICI

1. accessi presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di visure e planimetrie catastali, ipotecarie;
2. verifica archivio certificazione di agibilità presso Ufficio settore approvazioni e controlli attività edilizia del Comune di Genova;
3. accesso presso l'Ufficio visura progetti del Comune di Genova per l'acquisizione elaborati grafici dei progetti approvati;

Sono state inoltre eseguite tutte le procedure previste dalla normativa vigente circa la pubblicità dell'attività dello scrivente; copia della Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata spedita per posta elettronica alla parte procedente e con Raccomandata AR agli esecutati.

Quanto sopra reso per la verità ad espletamento dell'incarico ricevuto.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

comunicazione inizio operazioni peritali

raccomandate AR

certificato di residenza esecutati e occupanti l'alloggio

verbale operazioni peritali

documentazione fotografica

pianta progetto approvato

Tecnico incaricato: Gianantonio Salvetti geometra -- via Romana di Ponente, 5 -- 16011 Arenzano (GE)
fax: 0109134343 - cell.: +039 3493902023 -- Email: geom.salvetti@gmail.com
casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it
Iscritto al Collegio dei Geometri di Genova al n° 3003 -- C.F.: SLVGNT43T29H361R
Partita I.V.A.: 01294050990

