

R.E. 72/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Unicredit S.p.a.

Avv. ***

contro

*** – debitore esecutato

G.E. Dott. ***

RELAZIONE DI STIMA

appartamento sito nel Comune di GENOVA

via Carnia civ. 16 int. 8

Tecnico Incaricato Arch. Cora CANONICI

Iscritto all'Albo degli Architetti di Genova al N° 1355

con studio in Genova, via Innocenzo IV civ. 5



- 1) INCARICO E QUESITO
- 2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE
- 3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI
- 4) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA
- 5) REGOLARITA' EDILIZIA
- 6) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA
- 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 8) SPESE CONDOMINIALI
- 9) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
- 10) INDAGINE URBANISTICA
- 11) VINCOLI
- 12) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE
- 13) CERTIFICATO ENERGETICO
- 14) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA
- 15) OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

ALLEGATI

1. scheda descrittiva del bene
descrizione grafica e fotografica, inquadramento territoriale, normativo ed urbanistico, rilievo, calcoli delle superfici
2. Documentazione catastale e certificato di residenza
3. Atto di provenienza
4. Aggiornamento conservatoria
5. Valori OMI di riferimento e offerte di vendita
6. Attestato di Prestazione Energetica APE

1) INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto *Arch. Cora Canonici*, con studio in Genova Via Innocenzo IV civ. 5, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova con numero di iscrizione 1355 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Genova, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr. *** in data 14/03/2017, con Provvedimento Giudiziario, consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc, segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

a1) Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

b) Faccia constatare nella sua relazione, previa eventuale suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

b1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;

b2. una sommaria descrizione del bene;

b3. la proprietà del bene

b4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

b5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico

dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

b6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

b7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa e, in caso di riscontrate irregolarità, specificando il costo della loro eliminazione se possibile.

Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

b8. Rediga infine la certificazione energetica dell'immobile o la acquisisca, affidando incarico a soggetto abilitato.

2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

In data 20 febbraio 2017 è stata redatta Certificazione Notarile, attestante le risultanze e le visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c., a firma della Dott.ssa Notaio *** di Bologna.

Il CTU ha provveduto a richiedere un aggiornamento in Conservatoria (**All. 4**).

La documentazione prevista all'art. 567 cpc risulta pertanto completa.

3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI

Per la descrizione dell'immobile è stata redatta una scheda grafica All. 1, parte integrante della presente relazione. Come si vede dalla planimetria, non è possibile frazionare in lotti l'immobile esecutato, il quale consiste in un appartamento di complessivi commerciali mq. 50,00, e superficie netta di soli mq. 40,70, quasi minima per un unico alloggio.

4) IDENTIFICAZIONE BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

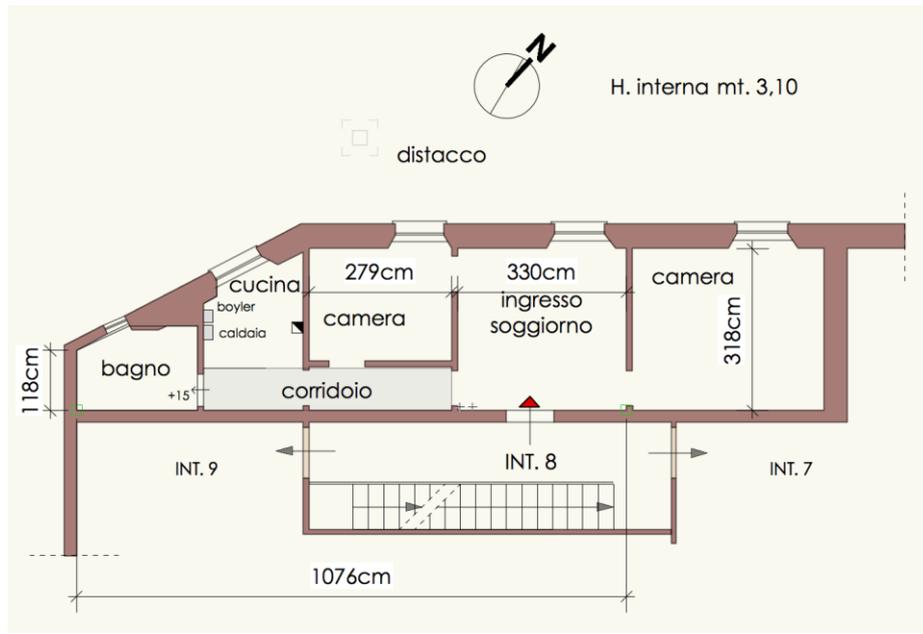
Appartamento di via Carnia civ. 16 interno 8
Piano TERZO, Comune Genova,
vani catastali 4,5
QUOTA DI 1/1 - ***

Più precisamente:

Appartamento su un piano, con ingresso/soggiorno, cucina, bagno, due camere e corridoio, posto al piano terzo dell'edificio.

L'edificio è privo d'impianto di ascensore.

Si veda la planimetria di seguito riportata, redatta come da "situazione in atto" dei luoghi, al 31 maggio 2017.



4.1 - Dati tecnici:

Dai rilievi effettuati in loco, e restituiti nella planimetria elaborata in scala 1:100 posta in All. 1, sono state dedotte le seguenti superfici nette:

IMMOBILE

Superfici:

ingresso/soggiorno	mq. 11,00
cucina	mq. 3,80
bagno	mq. 3,70
camera singola	mq. 6,20
camera doppia	mq. 12,00
corridoio	mq. 4,00

SUPERFICIE NETTA mq. 40,70

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA mq. 50,00

(cinquanta/00)

4.2 – Identificativi catastali

IMMOBILE

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati in capo a:

*** (nome) *** (cognome)

c.f. *** proprietà 1/1

nato a *** Fall - *** il ***

Identificativi catastali:

SEZIONE URBANA RIV

Foglio 25, mappale 109, subalterno 10

GENOVA- Via Carnia civ. 16 – interno 8 – piano Terzo

categoria A4 – classe 5 – vani 4,5 - R.C. € 336,99

Oggi l'immobile risulta residenza del Sig. ***, come visibile dall'allegato certificato di residenza. Presso l'anagrafe di Genova non è stato possibile reperire il certificato di stato civile dell'esecutato.

Documentazione catastale e certificato di residenza posti all'**All. 2**.

4.3 – Regolarità catastale

La disposizione interna dell'immobile, così come rilevata dal CTU durante il sopralluogo, risulta conforme a quanto rappresentato su planimetria catastale.

4.4 – Confini

L'appartamento confina:

- a nord – muri perimetrali su distacco
- a sud – vano scala condominiale, appartamenti 7 e 9
- a est – appartamento interno 7
- a ovest – appartamento interno 9 e muri perimetrali su distacco

4.5 l'edificio:



l'edificio civico 16 di via Carnia è raggiungibile da via Rivarolo.

Da Genova centro, l'immobile dista circa km. 10, per un percorso con vettura privata di 20 minuti circa.

Si veda l'inquadratura territoriale contenuta nella scheda descrittiva.

5) REGOLARITA' EDILIZIA

Le ricerche svolte dal CTU non hanno individuato l'esistenza del progetto originale dell'immobile, e nessuna pratica edilizia relativa all'appartamento eseguito risulta archiviata presso gli uffici del Comune di Genova.

L'edificio è sicuramente di antico impianto (primi anni del 1900), ma i progetti visionabili presso l'Archivio Storico di Palazzo Ducale, che interessano l'area in oggetto, non riguardano l'edificio civico 16.

L'appartamento eseguito, rilevato dal CTU durante il sopralluogo, è nella situazione evidenziata graficamente nella scheda All.1.

6) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA

L'immobile, così come descritto al punto 4.2 è pervenuto all'esecutato, in forza di atto di compravendita, Notaio ***, in data ***, Rep ***, Registrazione N° ***/***. Parte venditrice: ***, nato a *** il ***, Codice Fiscale ***.

Atto di provenienza posto in **All. 3**.

7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Per l'immobile oggetto dell'esecuzione gravano ad oggi le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta a Genova il *** al N° *** del registro generale e al N° *** del registro particolare, di € ***, Notaio ***, del ***, rep. ***, a favore di *** (oggi ***) sede ***
- Pignoramento immobiliare trascritto a Genova il *** all'art. *** , a favore di *** , con sede in *** , a carico di *** , in forza di pignoramento dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova in data *** Rep. N° *** (pignoramento perente)
- Pignoramento immobiliare trascritto a Genova il *** all'art. *** in favore di *** , con sede in *** , a carico tra gli altri di *** , in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova in data *** Rep. *** con precisazione che le trascrizioni dei suddetti pignoramenti sono divenute inefficaci per effetto del decorso dei vent'anni dalla data di trascrizione ai sensi dell'Art. 2668 ter del Codice Civile che richiama l'Art. 2668 bis – (pignoramento perente)
- Pignoramento immobiliare trascritto a Genova il *** all'art. *** in favore di *** con sede in *** , CF *** , a carico di *** , in forza di verbale di pignoramento

dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova in data *** Rep. ***/***.

7.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Non è stato possibile reperire il progetto originale dell'edificio, poiché non presente presso l'Archivio Storico. Nessuna pratica è stata rilevata presso gli uffici del Comune di Genova.

La situazione attuale dell'immobile corrisponde alla planimetria catastale.

Non sono necessarie procedure di regolarizzazione catastali e/o edilizie.

8) SPESE CONDOMINIALI

Amministrazione del Condominio di via Carnia: "Giovanni Scaldaferrì Amministrazioni".

Il preventivo di spese ordinarie annue per il 2017 è di circa € 600,00.

La cifra ad oggi a debito, da versare a carico dei proprietari dell'interno 8, è di circa € 2.600,00.

Al momento attuale non sono previste spese di amministrazione straordinaria.

9) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1 Attuali proprietari

L'appartamento è di proprietà dell'esecutato (già generalizzato) per l'intera quota.

9.2 Precedenti proprietari

L'immobile è pervenuto all'odierno intestatario per atto di compravendita a firma del Notaio *** contro:

, nato a *** () il ***, Codice Fiscale ***.

10) INDAGINE URBANISTICA

Il PUC del Comune di Genova, individua l'area nella quale

ricade l'immobile esecutato, come area "AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistico residenziale".

11) VINCOLI

Non risultano vincoli gravanti sull'immobile.

12) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:	
Porta ingresso:	anta singola, blindata
Infissi esterni:	finestre: in legno persiane: in alluminio
Infissi interni:	tamburati, in legno
Angolo cottura:	presente locale cucina
Bagno:	locale di medie dimensioni, con doccia, wc, e lavabo; rivestimento in piastrelle h. mt. 1,60 da terra; a pavimento piastrelle in gres
Pavimenti:	vari formati e tipologie di piastrelle
Pareti:	tinteggiate

Impianto di riscaldamento idro-sanitario: è presente un boiler per la produzione di acqua calda; per il riscaldamento, sono poste all'interno dell'appartamento alcuni elementi radianti

13) CERTIFICATO ENERGETICO

Scadenza il 07/06/2027

Prestazione energetica globale G

Tecnico certificatore Geom. Alessio FERRARI

N° CERTIFICATO 23254

Certificato posto in copia all'**Ail. 6**.

14) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA

14.1. 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.

La stima del valore venale tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituisce elemento basilare per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

14.2. Fonti di informazione

acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio; Comune di Genova; fascia periferica/Bolzaneto, abitazioni di tipo economico, valore minimo € 1.050,00/mq - massimo 1.500,00/mq;*

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.

14.3. Stima del valore a base d' asta

La media dei valori OMI per la zona in oggetto, è riferita alla zona "Periferica D26" del Comune di Genova, a destinazione residenziale; per le abitazioni civili, di tipo economico, categoria raffrontabile agli immobili eseguiti, l'Omi pubblica, nel secondo semestre 2016:

- un valore minimo di €/mq 1.050,00 ed un massimo di €/mq 1.500,00 per abitazioni di tipo economico.

Le quotazioni in zona sono molto variabili: la densità edilizia, le condizioni e lo stato di manutenzione degli immobili molto differenziate fra loro. Ad oggi si trova la possibilità di acquisto nella stessa via Carnia, con cifre a mq. che vanno da € 1.000,00 ad € 1.300,00 circa.

I citati valori OMI, e un estratto di alcuni annunci di vendita per immobili in zona, sono posti all' **Al. 5**.

Il CTU, analizzato tutto quanto sopra esposto e descritto, in relazione alla distribuzione interna dell'appartamento, alle finiture ad oggi in essere, al tipo di affaccio sul contesto e alla sua accessibilità, raffrontati tutti gli elementi acquisiti rispetto ai valori OMI e agli immobili oggi sul mercato, stima una cifra di vendita a mq. pari ad € 1.100,00.

Pertanto:

IMMOBILE

Superficie lorda commerciale mq. 50

$$50 \times \text{€/mq. } 1.100,00 = \text{€ } 55.000,00$$

€ 55.000,00 (eurocinquantacinquemila/00)

VALUTAZIONE BASE D'ASTA

QUOTA ESECUTATA:

1/1 pari all'intero - € 55.000,00 - ***

15) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

15.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 6/2/2017 quale tecnico estimatore nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo 14/03/2017 Giudice dell' Esecuzione Dott. ***- giuramento in data 22/03/2017
- a seguito di corrispondenza raccomandata, e successivi contatti telefonici, il sopralluogo è stato effettuato in data 31/05/2017.

15.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di certificati e planimetria catastale;
- accesso presso l'ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per ricerca di pratiche autorizzative e dell'eventuale progetto di costruzione dell'edificio
- accesso presso l'Archivio Storico di Palazzo Ducale per ricerca eventuale pratica costruttiva
- accesso in Conservatoria per aggiornamento visura.

Genova, luglio 2017

L' Esperto

Arch. Cora Canonici

ALLEGATI

1. Scheda descrittiva del bene
2. Documentazione catastale e certificato di residenza
3. Atto di provenienza
4. Aggiornamento visura Conservatoria
5. Valori OMI di riferimento e offerte di vendita
6. Attestato di Prestazione Energetica APE

=====