R.E. 346/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

* * * * *

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

[redacted]

Contro

[redacted]

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Ill.mo Dott.ssa A. LUCCA

* * * * *

Tecnico Incaricato: Arch. Monica Corsiglia

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n°1581

con studio in Genova, Via D. Chiossone civ. n.6/6 - tel. 010/8602385 – Pec

monica.corsiglia@archiworldpec.it

LOTTO UNICO: appartamento posto al piano terzo, in zona Certosa a Rivarolo, nel comune di Genova, in via Certosa civ. n. 4, int. n.10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota intera proprietà dell'immobile sito in comune di Genova, in zona Certosa a Rivarolo, Circoscrizione V Valpolcevera, facente parte del fabbricato indicato con il civ. n.4 di Via Certosa e più precisamente: appartamento distinto con l'interno n. 10, posto al piano terzo, composto da: ingresso, ripostiglio, cucina, locale bagno, soggiorno e due camere da letto, altezza media interna locali pari a 2,85 m circa.

1.1 - Dati Tecnici

Appartamento: superficie lorda commerciale mq. 79,15.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = mq. 79,15.

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato [redacted] di 1/2 [redacted]tà in regime di comunione legale :

Sez. RIV; Foglio 35; mappale 423, sub. 30, Zona cens. 4; cat. A/4, classe 4; cons. 4,5 vani, superficie catastale 85 mq, rendita catastale Euro 278,89 ubicazione: Via Certosa n. 4, piano 3 (costituita dalla soppressione della particella ceu sez. Riv Fg. 35 pla 422 sub 30 per allineamento mappe).

N.B. La superficie catastale calcolata sulle risultanze planimetriche catastali e indicata nella visura catastale risulta maggiore di quella ottenuta dal rilievo eseguito, in quanto lo spessore dei muri perimetrali dell'appartamento rappresentato nella Planimetria catastale ha una dimensione maggiore di quella rilevata durante il sopralluogo.

1.4 - Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso alla Planimetria Catastale ultima in atti del 12.03.1986 a firma del geom. Osvaldo Croce (vedi Allegato n.1).

1.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze appartamento:

Nord: con distacco su. civ. n. 4A

Est: con Via Garello

Sud: con vano scala e appartamento int. n.11

Ovest: con vano scala e appartamento int. n.9

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche Zona:	periferica residenziale con poche possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale
Collegamenti pubblici:	Stazione Metropolitana di Brin a circa 400 m a piedi, autostrada - casello di Genova-Ovest, svincolo autostradale a circa 3,1 Km.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluo [redacted] e il sig. [redacted] che risultano ivi residenti.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuno

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni: Ipoteca Volontaria- Concessione a garanzia di mutuo - n. [redacted]

4.2.2 Pignoramenti: Verbale di Pignoramento Imm - [redacted] del [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: Atto di Compravendita [redacted]

Come si evince dalla Dichiarazione Notarile a firma del Dott. Elia ANTONACCI iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, fino alla

data del 10/07/2017, non risultano ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni in capo all'immobile pignorato.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuno;

4.3.2. di conformità catastale: nessuno.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, saldo consuntivo esercizio 2016: 1.209,07.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, preventivo esercizio 2017: 1.159,99.

Spese amministrazione ordinaria scadute ed insolute alla data della perizia, rate preventivo 2017 già scadute:491,80.

Attualmente non sono stati deliberati lavori di Amministrazione Straordinaria, con verbale del gennaio 2014 sono stati deliberati lavori straordinari per l'impianto di acqua diretta che per problemi di cassa non sono stati ancora eseguiti e dovrebbero avere inizio a gennaio 2018, le due rate straordinarie richieste per un totale pari ad Euro 330,00 in capo all'immobile sono state versate.

Il condominio è amministrato dalla società coop. Serv. e amm.ni Picasso

Non esiste il Regolamento di Condominio del caseggiato, (vedi Allegato n.7).

6. ATTUALI PROPRIETARI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari: Il bene oggetto di perizia è pervenuto in proprietà a [redacted] in comunione legale dei beni

per la quota di 1/2 ciascuno dell'intera proprietà per acquisto fattone da

[redacted]

6.2 Precedenti proprietari:

Al 01.01.1997 l'immobile in oggetto risulta di propri [redacted] e

[redacted]

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Vista la struttura dell'edificio, in muratura portante, l'epoca di costruzione del fabbricato cui l'immobile appartiene, e' presumibilmente dei primi decenni del '900.

In ottemperanza ai disposti degli artt. 40 della legge 28/2/1985 n. 47 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/6/2001 n.380: l'immobile è antecedente all'entrata in vigore della L.1150/42 (17 ottobre 1942). Presso l'Ufficio di Igiene Edilizia del Comune di Genova non risulta rilasciato il Decreto di abitabilità, l'immobile comunque è antecedente alla data di entrata in vigore del R.D. n. 1265 del 27/07/1934, Testo Unico delle Leggi Sanitarie.

Appartamento

Vista l'epoca di costruzione dell'edificio, non risulta depositato alcun Progetto originario del caseggiato presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Genova.

Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso alle risultanze planimetriche della Planimetria Catastale Ultima in atti, presentata a seguito di pratica di Condono Edilizio depositata presso l'Archivio del Servizio Edilizia Privata

del Comune di Genova, Autorizzazione a mantenere opere interne ex L. n.47/85 con provvedimento n. 13797 in data 27/10/1993, (vedi Allegato n.2).

E' statoquindi eseguito un rilievo dell'appartamento e gli elaborati della restituzione grafica dello stato dei luoghi sono stati allegati alla presente (vedi Allegato n.4).

Sono state effettuate altre ricerche presso gli uffici competenti del comune: non risultano presentate altre pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. adottato con D.C.C. n. 8 del 8/2015 con approvazione del progetto definitivo di PUC – DCC 42/2015 in data 30 luglio 2015 con entrata in vigore in data 3 dicembre 2015, l'immobile ricade in zona AR-UR - (Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR): "Parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica; in questi Ambiti possono essere effettuati interventi anche d'importante modificazione dell'edificato, a condizione che sia contestualmenterinnovato e migliorato l'impianto urbanistico, le dotazioni di pubblici servizi, segnatamente per il verde e gli spazi pedonali attrezzati ed in generale la qualità architettonica, di inserimento paesaggistico e di efficienza energetica delle nuove costruzioni ivi ammesse." (vedi Allegato n.5).

VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex lege 1089/1939), nè dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) (vedi Allegato n.2).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'appartamento int. n.10, è posto al piano terzo ed ultimo del fabbricato civico n.4 di Via Certosa, edificio di 6 piani fuori terra con piano terra adibito a negozi, locali magazzino e box. Si accede al caseggiato anche dal civ. n.13 di Via Garello.

Il caseggiato costruito nei primi decenni del '900, è di tipo popolare ed è situato nella Circoscrizione V Valpolcevera nelle immediate vicinanze della stazione metropolitana di Brin. La zona è facilmente accessibile, è servita da mezzi pubblici e c'è qualche possibilità di parcheggio.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante e il tetto è a falde con manto di copertura in ardesia.

L'appartamento, posto al piano terzo è abbastanza luminoso e in discrete condizioni: pavimentazioni, rivestimenti di bagno e cucina e infissi sono in discreto stato di conservazione. Le parti condominiali necessitano di alcune opere di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche Strutturali	
Strutture verticali:	muratura portante
Solai:	in legno
Copertura:	tipologia: a falde

	stato di manutenzione: discreto
Scale:	tipologia: in muratura con pedata in marmo e pianerottoli in elementi di marmo, ringhiera e corrimano in metallo ubicazione: interna - servo scala assente stato di manutenzione: sufficiente
Componenti Edilizie e Costruttive	
Pavimentazione esterna	Marciapiede in battuto di cemento stato di manutenzione: discreto
Pareti esterne prospetti:	intonacate e tinteggiate con presenza di esfoliazione e ammaloramento della tinteggiatura in alcuni punti. stato di manutenzione: discreto
Portoni atrio su via Certosa e su Via Garello	in vetro e alluminio anodizzato a due ante e sopraluce condizioni: discrete
Portoncino ingresso:	a doppio battente in legno condizioni: discrete
Infissi esterni:	infissi a doppio battente con doppio vetro in alluminio e persiane in alluminio condizioni: discrete

Porte interne	In legno tamburato condizioni: discrete
Cucina:	pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche. condizioni: sufficienti
Bagno:	composto da lavabo, bidet, vaso e doccia, pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche. condizioni: sufficienti
Pavimenti:	in graniglia alla genovese condizioni: discrete
Pareti:	intonacate e tinteggiate condizioni: discrete
Impianti:	
Citofonico:	esistente
Ascensore:	si
Gas:	ad erogazione urbana
Idrico:	con contatore condominiale e suddivisione consumi in base alla lettura dei contatoridi ogni unità abitativa
Elettrico:	impianto dotato di interruttore differenziale magnetotermico
Fognatura:	separata e allacciata alla rete

	comunale
Termico:	Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo con calderina a gas nel locale cucina

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. 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 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, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

11.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

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.

11.3. Quotazioni Immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona Periferica/RIVAROLO (V. Jori – V. Vezzani - V.Canepari)- Codice Zona D49 - Microzona 22 del comune di Genova anno 2017 – Semestre 1 - Abitazioni di tipo economico, valori desunti dalle tavole dell'Omi (vedi Allegato n.3):

Valore max = 1.200 /mq

Valore medio = 1.040 /mq

Valore min = 830 /mq

11.4. Stima del valore a base d'asta

Lotto Unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq 79,15 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

Nella determinazione del valore a mq si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile e delle parti comuni e delle spese di amministrazione insolute, pertanto si applica come valore di mercato un valore pari a /mq 800,00.

Valore intera quota immobile:

Mq 79,15 x /mq 800,00 = 63.320,00 che si arrotondano ad 63.000,00

Valore di mercato dell'intera quota : **€ 63.000,00**

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, la

scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti, se non a fronte di onerose opere edilizie.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nello stato attuale l'immobile ricade in Classe Energetica "G" con Prestazione energetica globale pari ad un Valore attuale di 145.92 KWh/mq anno, con l'intervento consigliato sull'impianto, di sostituzione della caldaia tradizionale con un modello a condensazione, è possibile apportare un miglioramento delle prestazioni energetiche globali tale da conseguire una Prestazione energetica globale pari ad un Valore raggiungibile di 132.11 KWh/mq anno in Classe Energetica "G" (vedi Allegato n.6).

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

14.1 Operazioni peritali

- nominata con ordinanza, esperto nella procedura sopra elencata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. R. DELUCCHI;
- giuramento in data 19/09/2017;
- avviso delle parti dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 29 settembre 2017 mediante invio di raccomandata a mezzo di Posta Elettronica Certificata il creditore procedente e raccomandata con ricevuta di ritorno e posta prioritaria gli esecutati;
- fissazione del sopralluogo in data 12 ottobre 2017 alle ore 10,00, mediante invio di raccomandata a mezzo di Posta Elettronica Certificata il creditore procedente e invio di raccomandata con ricevuta di ritorno e posta prioritaria l'esecutata;
- sostituzione G.E. R. DELUCCHI con G.E. A. LUCCA in data 01.12.2017.

14.2. - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia dell'Entrate per l'acquisizione della Planimetria Catastale Ultima in atti, delle visure storiche e dei certificati ipocatastali;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per verifica delle autorizzazioni amministrative e ricerca elaborati grafici dei progetti approvati;
- verifica eseguita presso l'ufficio di Igiene Edilizia per esistenza del Decreto di Agibilità.
- verifiche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio per presenza di pratiche di sanatoria;
- verifiche eseguite per la verifica dell'esistenza di Vincoli storico-architettonici e ambientali;

Genova, 12 gennaio 2018

In fede

Il C.T. d'U. Arch. Monica Corsiglia

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

Allegato n.1: Planimetria Catastale Ultima in atti e Visura storica catastale

Allegato n.2: Stralcio mappa storica, Stralcio mappa dei Vincoli paesaggistici Regione Liguria, Autorizzazione in sanatoria ex L. n.47/85 per opere interne – Provv. n.13797/1993

Allegato n.3: Quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio F.I.A.I.P.

Allegato n.4: Restituzione grafica del rilievo dell'immobile: Stato

	Attuale
Allegato n.5:	Stralcio Cartografia del P.U.C. Vigente DCC 42/2015 in data 30 luglio 2015 con entrata in vigore in data 3 dicembre 2015
Allegato n.6:	Attestato di Prestazione Energetica
Allegato n.7:	Rendiconto amministrazione ordinaria anno 2016, preventivo amministrazione ordinaria anno 2017 e Riepilogo situazione contabile immobile pignorato: rate amministrazione insolute degli esecutati.
Allegato n.8:	Documentazione fotografica
Allegato n.9:	Scheda Riassuntiva
Allegato n.10:	Attestazione di invio copia relazione alle parti