

STUDIO TECNICO FELLINI

16166 GENOVA – via Divisione Acqui 33/17

Tel./Fax 010 3622988 - Cell. 335 5368110 - e-mail fellinimauro@libero.it

Geom. Mauro Fellini

Consulente Tecnico Tribunale di Genova

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Settima Sezione - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. BIANCHI

N°RE. 96/17

RELAZIONE DI STIMA

Procedura promossa da:

avverso

Ill.mo G.E. Dott. Bianchi,

il sottoscritto geom. Mauro FELLINI, con studio in via Divisione Acqui 33/17 - Genova, e-mail fellinimauro@libero.it, e mail certificata mauro.fellini@geopec.it regolarmente iscritto al "Collegio dei Geometri" della Provincia di Genova al n. 1419 ed all'Albo dei "Consulenti Tecnici" del Tribunale di Genova, a seguito di nomina di Perito Estimatore d'Ufficio nel procedimento in epigrafe con incarico di redigere relazione peritale di stima in base ai quesiti posti, formula la presente perizia relativa all'immobile consistente in

APPARTAMENTO

sito in **GENOVA - Via Rivarolo civ. 33 int. 5**

stimando il valore venale in libero mercato del bene in € 68.000,00 e per la quota eseguita di 1/1, il valore venale d'asta nello stato di fatto in cui attualmente si trova in € 68.000,00 (sessantottomila,zerozero)



COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE – ART 567 C.P.C.

∞1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

(Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.)

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti consistente in “certificato ipotecario speciale richiesto dal _____ ritiene esaustiva la certificazione che si allega, procedendo comunque a reperire presso l'Agenzia del Territorio la visura e pianta catastale del bene esecutato.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

∞2 Identificazione e descrizione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;

∞3 Suddivisione in lotti autonomi;

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, così come descritto nell'atto di pignoramento è:

LOTTO UNICO: Unità immobiliare di civile abitazione contraddistinta int. 5, facente parte del fabbricato sito nel Comune di Genova, delegazione di Rivarolo, via Rivarolo civ. 33.

.....*****.....

A) APPARTAMENTO INT. 5

A1) Proprietà

Alla data della notifica dell'atto di pignoramento del precedente _____, l'appartamento è di proprietà _____ per 100/100 del _____

A2) Consistenza della proprietà

- APPARTAMENTO

L'appartamento di tipo economico civile è contraddistinto int. 5 e posto al piano terzo (quarto fuori terra) del fabbricato con accesso dal vano scala.



Tale unità immobiliare è composta da vano ingresso-soggiorno, una camera, cucina con piccolo ripostiglio e bagno. Non vi sono poggiali.

Tutti i vani sono dotati di finestre.

A3) Calcolo della superficie commerciale

La superficie coperta lorda dell'unità immobiliare è di **mq. 65,00**

La superficie totale tiene conto delle pareti interne e murature perimetrali di facciata nel totale spessore e di quelle divisorie tra unità immobiliari differenti e parti comuni fino alla mezzeria di confine.

A4) Esposizione e Confini

L'appartamento in questione posto a livello del piano stradale gode di ampia libera vista sul lato Ovest e confina al piano:

Lato Nord : con vano scala

Lato Est : con appartamento int. 6

Lato Sud : con distacco

Lato Ovest : con distacco (via Rivarolo)

Soprastante con appartamento int. 7

Sottostante con appartamento int. 3

A5) Dati catastali

L'unità immobiliare in oggetto risulta iscritta e censita all'Agenzia del Territorio di Genova (ex N.C.E.U.) come da visura del 11.07.2017 e pianta che si allegano con i seguenti dati:

Comune di Genova - Sez. Urb. RIV - Foglio 25 – Particella N° 89 – Subalterno 10 - Categoria A/4 – Classe 5 – Consistenza vani 4,0 – Rendita catastale € 299,55 in testa a per la proprietà di 100/100.

A6) Situazione catastale

Il bene pignorato, oggetto della presente relazione di stima, accertato al momento del sopralluogo del 24.07.2017, corrisponde esattamente alla pianta catastale del 05.01.2006 rilasciata dall'Agenzia del Territorio il 11.07.2017.

A7) Provenienza



Con riferimento a certificazione ipocatastale, il bene sopradescritto risultava intestato fino al 1970 al : i per la quota del 100/100 a cui succedevano vari parenti con lo stesso cognome per varie quote con proprietà fino al 1983 che vendevano al per la quota del 100/100 che vendeva nel 1995 al la quota del 100/100 che a sua volta vendeva nel 2006 all'attuale proprietario .

B) EDIFICIO DI APPARTENENZA

Il palazzo sito nell'area sub-urbana di Rivarolo è stato costruito nella prima metà del secolo scorso con struttura portante mista. E' sito lungo il rettilineo di via Rivarolo ed è contraddistinto civ. 33 e 35..

Il fabbricato è elevato a cinque piani fuori terra abitativi e piano terra con locali ad uso commercialefondi adibito a cantine ed è inserito senza soluzione di continuità tra altri fabbricati contigui.

Il vano scala, senza ascensore, è di fattezze semplici come ugualmente è il resto del fabbricato, denotando una finitura buona e ben conservata.

Il portone è costituito da infisso in alluminio anodizzato e vetro. Esiste impianto citofonico.

C) ZONA DI UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

Il fabbricato in condominio trovasi nella zona di Rivarolo a lato del torrente Polcevera.

L'area in cui è insediato il fabbricato è dotata nelle vicinanze di ogni attività commerciale, compresi supermercati, che sono posti nella vicinaze in via Fillak, via Jori e via Canepari percorse da linee pubbliche di trasporto.

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

∞4 Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

A1) POSSESSO



Alla data in cui è stato notificato l'atto di pignoramento, il bene esecutato era nel pieno possesso del _____ precisato che, attualmente, come da certificato di residenza, è abitante _____ e che l'appartamento è attualmente libero da persone e mobilio.

A2) OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta vuoto, non ammobiliato, e il proprietario abitante in altra via di Genova.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

∞5 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Relativamente ad oneri di natura condominiale, l'amministrazione del condominio attesta che esistono debiti di natura amministrativa da parte del _____ che hanno determinato il ricorso per decreto ingiuntivo e la procedura di pignoramento a carico dello stesso proprietario.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

∞6 Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

CERTIFICATO NOTARILE IPOTECARIO VENTENNALE

Il creditore precedente _____, deposita i certificati ipocatastali ventennali e attraverso pubblici registri riporta visure catastali e visure dei Registri Immobiliari:

ISCRIZIONI

- 20.10.2007 – Reg. part. 12367

Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore del creditore ipotecario

_____ contro _____ per conto capitale su unità immobiliare sita in Genova, via Rivarolo civ 33 int 5, censita al Catasto Comune di Genova – Sez. Urb. RIV - Foglio 25 – Particella 89 – Subalterno 10 - Categoria A/4 – vani 4..



TRASCRIZIONI

- 26.01.2006 – Reg. part. 3163

Atto notarile pubblico - Atto tra vivi per compravendita a favore di
: contro : per la quota di 1/1 della
proprietà della unità immobiliare sita in Genova, via Rivarolo civ 33 int
5, censita al Catasto Comune di Genova – Sez. Urb. RIV - Foglio 25 –
Particella 89 – Subalterno 10 - Categoria A/4 – vani 4.

- 16.03.2017 – Reg. part. 5622

Atto giudiziario esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento
immobili a favore
per la quota di 1/1 della proprietà della unità immobiliare sita
in Genova, via Rivarolo civ 33 int 5, censita al Catasto Comune di
Genova – Sez. Urb. RIV - Foglio 25 – Particella 89 – Subalterno 10 -
Categoria A/4 – vani 4.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

*∞7 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della
dichiarazione di agibilità dello stesso;*

A) Regolarità edilizia

Lo scrivente provvedeva a ricercare invano presso l'Ufficio Visura e
Progetti del Comune di Genova la documentazione relativa alle
modifiche interne dell'appartamento che acquirente nel
2006, dichiarava essere state eseguite dal precedente proprietario e
consistenti in demolizioni e ricostruzioni di tramezze interne per
ridurre i vani esistenti da cinque a quattro.

Anche nell'archivio on-line del Comune di Genova – consultazioni
pratiche edilizie – non è stata reperita documentazione al riguardo
sotto l'intestazione di via, civico e interno in esame.

B) Indagine urbanistica

NN

Le regolamentazione della zona cui appartiene il bene esecutato non
influisce sul valore di mercato dello stesso bene.



C) certificato di agibilità

Previo accertamento presso la banca dati dell'archivio del Comune di Genova, non è stato reperito per il fabbricato in oggetto decreto di abitabilità.

Il fabbricato è stato costruito all'incirca nei primi '900, ossia ante il 27.07.1934, data di entrata in vigore del testo unico leggi sanitarie – R.D. n° 1265 e ante 1967 (legge Ponte) i cui fabbricati fino a quella data potevano essere corredati da dichiarazione sostitutiva di atto notorio in sostituzione della licenza edilizia.

D) Oneri di regolarizzazione urbanistica - edilizia - catastale

1) - Edilizia Privata

Riguardo le modifiche consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni, è possibile regolarizzare la situazione riscontrata secondo l'art. 22 della legge regionale n° 16 del 06.06.2008.

L'art. 22 - comunicazione per opere interne "eseguite successivamente al 17.03.1985 e prima del 1° Gennaio 2005" - contempla nei 3 commi la possibilità di sanatoria prevedendo l'ausilio di un tecnico abilitato per la sistemazione della pratica, con versamento di € 172,15.

E' prevedibile un costo per intervento di professionista abilitato per redazione di pratica comunale, oltre oblazione, di cr. € 600,00/700,00 oltre oneri.

2) – Catasto

RAFFRONTO TRA

- PIANTA CATASTALE

- STATO ATTUALE

Lo stato attuale dell'appartamento è conforme a quanto accatastato il 05.01.2006.

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

FABBRICATO

A) Caratteristiche strutturali

Il fabbricato è stato costruito con strutture portanti in muratura mista e tramezze divisorie in laterocemento.



APPARTAMENTO

B) Caratteristiche architettoniche

Le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

I pavimenti dei singoli vani sono stati rifiniti con riporto di piastrelle.

Le pareti del bagno e una parete della cucina sono rifinite con piastrelle.

La porta d'ingresso è blindata con pannelli in legno.

Le porte interne sono in legno color mogano.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato bianco con vetrocamera e le persiane sono alla genovese in pvc o alluminio verde.

Il bagno è composto da lavabo, bidet, vater e doccia in nicchia.

C) Impiantistica

L'impianto di riscaldamento è autonomo con calderina nella cucina e piastre radianti in alluminio bianco nei vani.

Esiste impianto idrico di adduzione e scarico e impianto gas, incassato nella muratura con contatore nel vano scala.

L'impianto elettrico è sottotraccia con contatore e magnetotermico.

D) Stato di Manutenzione e Conservazione

In generale lo stato di conservazione del fabbricato è buono.

In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è buono.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E' stato rilasciato da tecnico abilitato in data 01.09.2017 attestato di certificazione energetica n° 33607 con classificazione:

Prestazione energetica globale: lettera G.

STIMA DELL'IMMOBILE

∞8 stima del bene pignorato onde determinare il valore da assumere a prezzo base per l'incanto. - Quote divisibili e/o indivisibili.

CRITERIO DI STIMA

Definite le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto, la sua consistenza e stato di manutenzione, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti di vetustà del fabbricato dalla data di costruzione, del contesto zonale, dell'esposizione ed orientamento, della quota di piano,



del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, nonché delle zone comuni dell'immobile, effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, l'appartamento viene stimato in base al valore di libero mercato per via sintetica comparandolo con unità immobiliari abitative simili per condizioni intrinseche ed estrinseche in base al parametro metro quadrato di superficie lorda.

VALUTAZIONE VENALE IN LIBERO MERCATO

▪ APPARTAMENTO INT. 5

Tenuto conto dell'andamento di mercato per simili unità immobiliari nella stessa zona e considerazioni di carattere generale, del livello di piano, orientamento espositivo e visuale, delle quotazioni dell'Osservatorio F.I.A.I.P., OMI dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare, che riportano, rispettivamente per abitazioni di tipo economico civile valori tra € 900,00 e €1.100,00 il primo; tra € 830,00 e € 1.200,00 il secondo e tra € 1.142,00 e € 1.641,00 il terzo, si assume come valore unitario attuale per l'unità immobiliare in esame libera e nello stato in cui si trova € 1.100,00/mq.

La valutazione viene effettuata prendendo in considerazione l'importo unitario abitativo applicato ai mq. di superficie lorda abitabile che è pari a mq. 65,00 per cui avremo:

APPARTAMENTO

mq. 65,00 x €/mq. 1.100,00 = arrotondato € 71.500,00

per cui il VALORE VENALE IN LIBERO MERCATO è da considerarsi per l'unità immobiliare di (arrotond.) € 71.500,00

SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'appartamento in oggetto non è suddivisibile in lotti.

VALORE VENALE D'ASTA

Il valore venale d'asta viene determinato moltiplicando il valore venale in libero mercato per un coefficiente che tenga conto dello stato oggettivo dell'immobile, dello stato di conservazione e vetustà, di



occupazione dell'appartamento, da debiti contratti dal proprietario, di quote divise e/o indivise e delle eventuali difficoltà di vendita all'asta.

APPARTAMENTO

La parte esecutata è riferita alla piena proprietà
, pari al 100/100.

L'appartamento è vuoto, non occupato pertanto disponibile per l'uso della proprietà e di conseguenza detto immobile non subisce decurtazione di valore intrinseco per occupazione di terzi e/o contratto di locazione. Viene considerato comunque un abbattimento del valore venale del 5% sulla base di difficoltà oggettive di compravendita stante la situazione attuale di crisi che ha colpito anche il settore immobiliare.


Pertanto il valore viene determinato in:

€ 71.500,00 x 0,95% = € 68.000,00

In merito a quanto sopra, il prezzo base d'incanto per la quota di detto appartamento è dell'importo arrotondato di € 68.000,00

----- ooOoo -----

SOPRALLUOGO

A seguito di incarico di perito estimatore in data 08.07.2017 veniva inviata lettera per raccomandata rr1 e per posta ordinaria alla parte esecutata all'indirizzo di residenza di Genova in via Rivarolo civ 33 int. 5 per sopralluogo in data 24.07.2017 ore 15,00 presso l'unità immobiliare di via Rivarolo civ. 33 int. 5, con accesso consensuale alla presenza del s.  che permetteva l'ingresso nella unità abitativa per i dovuti riscontri.

ATTESTAZIONE ADEMPIMENTO ART 173bis L. 80/2005

Lo scrivente attesta di aver inviato copia della presente relazione di stima al creditore precedente tramite il Legale che lo rappresenta a mezzo di comunicazione mail o posta ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.



Il sottoscritto rimette la presente perizia estimativa all'attenzione del G.E. dott. Bianchi e, restando a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni, porge deferenti ossequi.

Genova 12.12.2017

Il Consulente Estimatore d'Ufficio
geom. Mauro FELLINI

Allegati:

- Corrispondenza varia
- Certificati Uff. Polivalenti – Stato civile
- Certificazione energetica
- Certificati catastali
- Documentazione fotografica

