

TRIBUNALE DI GENOVA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 256/2018 R.E.

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (creditore procedente)

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

p.iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (debitore esecutato)

*** **

Giudice Delegato: dott. Roberto Bonino

*** **

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ex art. 568 C.P.C. come riformulato dal D.L. 83/2015 convertito in L.132/2015

Comune di Genova, via Pindemonte 8 int.13

Catasto Fabbricati: cod. GIAAR, Sez. RIV, Fg.36, mapp. 1642, sub. 98;

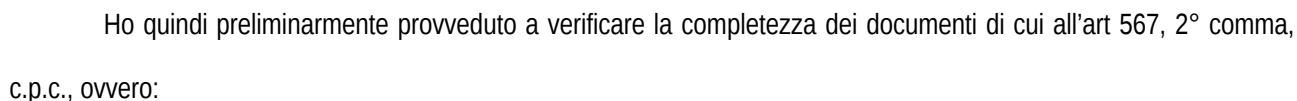
10 giugno 2018

Io sottoscritta, arch. Patrizia Menta, con studio in Bogliasco, loc. Sessarego n.31, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° d'ordine 3359, ho ricevuto incarico dal Giudice Delegato di redigere una relazione di stima dell'immobile pignorato nel Comune di Genova– via Pindemonte 8-13 piano 6;

Detto immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Genova come segue;

- Cod. GIAAR, sez. RIV, fg 36, map. 1642, sub. 98, z.c. 4, cat. A/3, cl 3, cons. 3 vani, R.C. € 286,63;
costituita dalla soppressione della particella ceu sez. RIV, fg. 36, part. 334, sub.98 per allineamento mappe;





Nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento per essi risultano le seguenti variazioni:

- Il debitore esecutato xx:

acquisisce l'immobile iscritto al N.C.E.U. Sez. Urb. RIV, fg. 36, mapp. 1642, sub 98 in forza di atto di compravendita del 22.06.2001, Rep. n° 14772 rogante Biglia Piero, trascritto a Genova, 10.07.2001 20421/13340

da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Genova il 04.09.1956 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/2 dell'intero;

xxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Genova il 21.10.1945 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/2 dell'intero;

xxxxxxxxxxxxxxxxx aveva acquisito la proprietà per 1/3 dalla eredità di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx morto 18.01.2000 trascr. 02.09.2003 n.31667/18989 e per il resto in base a titoli anteriori al ventennio.

xxxxxxxxxxxxxxxxx aveva acquisito la proprietà per 1/4 dalla eredità di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx morto il 16.06.1994 trascr. 03.06.1999 n. 15605/10665 e per il resto in base a titoli anteriori al ventennio.

regolarità della trascrizioni

La serie di trascrizioni risulta continua e non si rilevano omissioni fiscalmente rilevanti quali omessa denuncia di successione o simili.

2) – DESCRIZIONE DEL BENE

natura

Il bene oggetto di procedura è collocato al piano sesto in un fabbricato di sette piani fuori terra costruito negli anni '40.

L'appartamento è costituito da ingresso su cucina che distribuisce la camera ed il bagno interno ad essa; fa parte della proprietà la porzione di terrazza soprastante l'alloggio ed accessibile dalla scala condominiale.

ubicazione

L'appartamento è collocato nella zona di Certosa, in un contesto popolare direttamente servito da negozi, mezzi pubblici e, a pochi passi, dalla stazione della metropolitana;

l'immobile non dispone del parcheggio di pertinenza.

elementi costruttivi

- l'immobile in procedura è uno dei 14 appartamenti compresi in una tipica casa a blocco genovese senza ascensore;
- la struttura del caseggiato è in muratura portante mista di pietra e mattoni intonacata e tinteggiata;
- la copertura è piana, su base rettangolare;



- i solai di calpestio sono in struttura lignea;
 - ingresso e vano scala sono pavimentate con listoni e pedate in marmo;
 - all'interno, le partizioni dei singoli locali sono realizzate in tavolati laterizi;
 - è in legno il portoncino di ingresso capo-scala e le porte interne sono in legno tamburate;
 - finestre e portefinestre sono in alluminio con vetro-camera, di vecchia concezione, protette da persiane in legno;
 - le pavimentazioni di corridoio, camera, soggiorno, cucina e bagno sono ricoperte con piastrelle di gres; il bagno e la cucina sono rivestite con piastrelle in monocottura;
- l'impianto idro-termo-sanitario è regolato da caldaia a gas metano con radiatori di alluminio;
- sono presenti le dotazioni impiantistiche correnti.

stato di manutenzione

Lo stato di conservazione è precario nelle parti condominiali interne ed esterne, in linea con la media dei fabbricati coevi;

relativamente al condominio non vi sono lavori straordinari in corso nè deliberati;

l'alloggio in procedura richiede manutenzione;

sono rilevabili alcune infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura all'interno dell'alloggio.

divisibilità in lotti

Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, il bene in procedura, costituito da un unico appartamento in fabbricato condominiale, non è utilmente divisibile in lotti.

dimensioni

descrizione	superficie mq	rapporto mercantile	prodotto mq
S1 SL principale sub 19	39,00	1	39,00
S1 secondaria: balcone	39,00	0,3	11,70
superficie commerciale			50,70



3) – STATO DI POSSESSO DEL BENE

titolo di acquisizione

- Il debitore esecutato xxx:

acquisisce l' immobile iscritto al N.C.E.U. Sez. Urb. RIV, fg. 36, mapp. 1642, sub 98 in forza di atto di compravendita del 22.06.2001, Rep. n° 14772 rogante Biglia Piero, trascritto a Genova, 10.07.2001 20421/13340

da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Genova il 04.09.1956 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/2 dell'intero;

Pavese Maria nata a Genova il 21.10.1945 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/2 dell'intero;

comproprietari

Non risultano comproprietari o usufruttuari diversi dal debitore esecutato.

stato di occupazione, locazione con titolo opponibile

L'alloggio è occupato dal sign. PeKa Avni, a seguito di contratto di affitto registrato il 02.08.2017 per la durata di tre anni dal 21 marzo 2017 al 20 marzo 2020 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria la disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta del locatore; il canone annuo di locazione è convenuto in € 2.760,00 annui oltre le spese di amministrazione;

4) – FORMALITA' VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nulla da segnalare.

5) – FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CANCELLABILI O NON OPPONIBILI

Nulla da segnalare.

6) – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'alloggio è conforme alla rappresentazione planimetrica catastale , presentata il 13.10.1939 ;

7) – SANATORIA DI OPERE ABUSIVE

Non sono riscontrate opere abusive pertanto non è richiesta alcuna sanatoria.



Non risultano attivati gravami da censo ne da livello:

9) – SPESE DI GESTIONE E STRAORDINARIE

Non sono state deliberate spese di tipo straordinario;

le spese insolte degli ultimi due esercizi risultano:

- da saldo ordinario esercizio 2017 € 1.105,84;
- da preventivo approvato esercizio 2018 € 854,76;

Dalla documentazione depositata dal precedente nel ventennio esaminato (dal 01.01.1998) l'immobile
to , nel N.C.E.U. del Comune di Genova fg. 36, mapp. 1642, sub 98, Z.C. 4, cat. A/3, Cl. 3, vani 3, tot. mq. 47
aree scoperte mq. 42 rendita cat. € 286,63 in via Ippolito Pindemonte 8, piano 6 – interno 13 ha formato
delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- [illegible]



11) – STIMA DEL BENE

Si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

Si tiene inoltre conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato; sono state inoltre accertate le condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore medio degli immobili nella zona, attribuendo i valori sotto evidenziati:

	superficie commerciale	valore unitario	valore complessivo
	mq	€/mq	€
appartamento sub 98	50,70	1.100,00	55.770,00
<i>adeguamenti e correzioni</i>			
<i>riduzione per vendita giudiziarie e assenza di garanzia per vizi</i>		0,15	8.365,50
<i>spese condominiali insolite 2016 e 2017</i>			1.960,60
totale unità sub 98			45.443,90
PROBABILE VALORE DI MERCATO			45.443,90

12) – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione energetica, obbligatoria per l'immobile in procedura, è stata redatta dai proprietari nel 2017, attestato n° 07201723963/17;

L'attestato di prestazione energetica (APE) è allegato in copia sub c;



13) – DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTI EX D.M. 22.1.08 n.37

Non risulta reperibile la dichiarazione di conformità degli impianti di cui all'art.7 DM 37/08: come da comma 6 dello stesso articolo dovrà quindi essere rilasciata una dichiarazione di rispondenza da un tecnico dotato dei requisiti richiesti allo stesso comma (professionista iscritto all'albo o, per casi non ricadenti in art.5, comma 2, responsabile tecnico di impresa abilitata) ovvero dovranno essere sostituiti gli impianti non a norma secondo le caratteristiche tecniche e procedure e con l'intervento dei soggetti previsti dallo stesso DM 37/08.

14) – NOTIFICA AI CREDITORI

L'avviso del pignoramento ai creditori iscritti è stato notificato all'Agenzia delle Entrate – Riscossione, Direzione Generale Liguria in data 09.04.2018

Bogliasco, 10 giugno 2018

(arch. Patrizia Menta)

ALLEGATI:

- a - Documentazione fotografica
- b - Planimetria dell'immobile
- c - Copia di Attestato di Prestazione Energetica, depositata;

