

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII
R.E. 349/2017

Procedura promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro

Avv. -

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA

Immobile sito in Genova Cornigliano Via Leone Vetrano, civ. 2a, piano 5, int. 21 composto da ingresso/soggiorno, camera, bagno, ripostiglio.

1.1 Dati Tecnici

Appartamento: mq 45,79 di superficie calpestabile interna
mq 53,06 di superficie lorda commerciale¹

1.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

1.3 Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX coi seguenti dati:
Sezione urbana COR, foglio 79, mappale 269, subalterno 50, Zona censuaria 1A, categoria A/4 – classe 5 – vani 3 – superficie catastale 54 mq - R.C. € 185,92.

1.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, salvo la presenza di una cartella a delimitazione di una nicchia in corrispondenza dell'accesso al bagno (si veda allegato C).

1.5 Confini

L'appartamento, inclusivo delle pertinenze, così confina:

NORDEST:	vano scale e altra proprietà
NORDOVEST:	altra proprietà
SUDOVEST:	distacco
SUDEST:	altra proprietà
SOPRA:	terrazzo praticabile
SOTTO:	altra proprietà

¹ Si intende la superficie al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali fino a 50 cm, nonché di metà dei muri di confine.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Caratteristiche della zona

Mista residenziale-commerciale, periferica rispetto al centro di Genova, con scarsa disponibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.2 Collegamenti pubblici

A circa 5 minuti a piedi risulta collocata la fermata Cornigliano 3, con transito delle linee 1 (Via Camozzini/Caricamento) e 3 (Stazione Principe/Via Soliman. A 5 minuti a piedi risulta collocata la fermata Bertolotti/Cornigliano del Volabus. Infine a 8 minuti a piedi risulta invece collocata la stazione FFSS di Genova Cornigliano.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dalla esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici 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:
nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura ²

4.2.1 Iscrizioni: iscrizione ipoteca volontaria iscritta a Genova il
al N° del Registro Generale, e al N° del Registro
Particolare, atto notarile pubblico notaio Fabio NOVARA di Genova, a favore
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma derivante da contratto di

² Come riportati su Relazione Notarile a firma Dott.sa Maria LANDOLFO, notaio in Castel Volturno

mutuo a garanzia di un finanziamento di € 83.000,00 e per un totale complessivo inclusi interessi di € 166.000,00, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXX.

4.2.2 Pignoramenti: Verbale pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data al n° del Registro Generale e al n° del Registro Particolare, A favore Vela Mortgages srl con sede in Conegliano TV e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXX

4.2.3 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 E' necessaria (si veda oltre) la regolarizzazione ex art. 22 L.R. 16/2008 della cartella muraria evidenziata nell'allegato C, da effettuarsi previo versamento di € 54,40 Diritti di Segreteria, cui va sommata la parcella di un professionista (€ 600,00 al netto di IVA e Cassa) per la redazione dei relativi elaborati, nonché la sanzione di € 172,15.

4.3.2 Necessaria variazione catastale che comporta versamento di € 50,00 per variazione planimetrica cui va integrata la parcella di un professionista (€ 350,00 al netto di IVA e Cassa) per il deposito della Variazione stessa.

5. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile civ 2A dovrebbe essere preesistente alla istituzione dei vari strumenti urbanistici (L. 1150 del 17 Agosto 1942). Risulta in capo all'interno 2 Articolo 26 2190/2003 per richiesta fatta dal Signor Walter ODONE, precedente proprietario. Lo stato di progetto depositato riporta la stessa planimetria già vista a Catasto: in tal senso è auspicabile la regolarizzazione di cui al capoverso precedente.

Il progetto è stato reso disponibile dal Comune solo in data odierna e le copie dello stesso verranno consegnate in Tribunale non appena saranno predisposte a cura dei Tecnici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Alla attuale proprietaria il bene oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita a rogito del notaio Fabio NOVARA di Genova in data XXXXX, atto n° XXXXXX di repertorio, trascritto XXXXX al N° XXXXXX Registro Generale, e al N° XXX del Registro Particolare della Conservatoria di Genova per acquisto fattone dal signor .

6.2 Precedenti proprietari

Al signor l'immobile era pervenuto per acquisto fattone da , in virtù di atto di compravendita per Notaio Aldo SOLIMENA, del , REP. , trascritto presso la Conservatoria di Genova il al N° del Registro Generale, e al N° del Registro Particolare.

7. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – entrato in vigore il 03.12.2015, e di cui all'allegato D, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AC-IU ("Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico")

8. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n° 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

9.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Ingresso/ Soggiorno	24,47	1 Sudovest	-		4 - 5

Camera	12,30	1 Sudovest	-		6 - 7
Bagno	3,86	1 Sudovest			9
Ripostiglio	4,92	-			8

9.2 Caratteristiche strutturali

Strutture verticali	Presumibilmente muri portanti – condizioni non verificabili
Travi	Tipologia e condizioni non verificabili
Solai	A voltini in laterizio - condizioni non verificabili
Copertura	A tetto piano non praticabile - condizioni non verificabili
Scale	Non verificabili
Balconi	-

9.3 Componenti edilizie e costruttive

Pavimentazione esterna	Strada pubblica pavimentata in pietra
Pareti esterne	Muri portanti in pietra, condizioni non riscontrabili - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni buone
Portone atrio	Ad anta doppia – materiale: alluminio - condizioni accettabili
Scale	Alzate e pedate in lastre di marmo - pavimento atrio in graniglia e pianerottoli in piastrelle di graniglia – pareti atrio e scale in tinta lavabile, con lambrino a smalto - condizioni mediocri
Porta caposcala	Anta singola, in legno massello – condizioni accettabili
Infissi esterni	Finestre: doppia anta in alluminio, con vetri doppi – condizioni buone
Infissi interni	Porte tamburate impiallacciate finto legno - condizioni buone
Cucina	Rivestimento zona cottura in piastrelle ceramiche – condizioni buone
Bagni	Pavimento e pareti rivestite con piastrelle ceramiche – condizioni buone
Pavimenti	In piastrelle di gres porcellanato – condizioni buone
Pareti	In tinta lavabile – condizioni accettabili

9.4 Impianti

Citofonico	Presente, non verificato funzionamento
------------	--

Ascensore	Assente
Gas	Alimentazione: gas metano
Elettrico	Sottotraccia presumibilmente a norma
Fognatura	Allacciata alla rete condominiale
Idrico	Sottotraccia ed allacciato alla rete condominiale
Telefonico	Presumibilmente assente
Termico	Autonomo

10. DIVISIONE IN LOTTI

Non è ipotizzabile una divisione in lotti.

11. ALTRE NOTIZIE PER L'ACQUIRENTE

Non stato in alcun modo possibile entrare in contatto con l'Amministratore - del quale si riportano tuttavia i recapiti in nota ³ - ed in tal senso non è possibile riferire dato alcuno sulle spese correnti per l'Amministrazione ordinaria e straordinaria, né sull'insoluto in capo alla proprietaria. Quest'ultima ha tuttavia dichiarato di aver sospesi da tempo i pagamenti, senza fornire purtroppo alcuna informazione/estratto cartaceo utile ad una precisa determinazione.

12. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

12.1 Criteri di stima

Per la valutazione si è applicato 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. In particolare tra l'altro ci si è potuti avvalere anche del riferimento dei valori di base delle aste andate deserte.

La stima del valore venale ha tenuto 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.

³ Signor Daniele DUSSONI – 347 8355666 – 010 9751035

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, ha poi costituito la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

12.2 Fonti d'informazione

- Acquisizione diretta presso le Agenzie di Mediazione Immobiliare della zona.
- Esame delle inserzioni presenti sui portali web
- Esame della Banca Dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. all. H). Si specifica tuttavia che tali valori (aggiornati al I semestre 2017) che per completezza sono stati comunque visionati, sono radicalmente lontani da quelli effettivamente riscontrabili in zona ad oggi. In tal senso il riscontro diretto delle Agenzie risulta assolutamente la fonte più attendibile.

12.3 Stima del valore a base d'asta

Lotto unico: appartamento della superficie commerciale pari a mq 53,06.

Valore determinato a misura:

€ 470,00 x 53,06 mq = € 24.938,20 che arrotondano a

€ 25.000,00

(euro venticinquemila/00), che risulta pertanto essere il valore di base d'asta.

Tale valore risulta senz'altro appetibile, considerato che la prima offerta può essere presentata con un ribasso del 25%, e pertanto pari ad € 18.750,00.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

13.1 Operazioni peritali

- Nomina come esperto nella procedura sopra epigrafata in data 12.06.2017
- Giuramento in sede di udienza con Ill.mo Giudice Dott.sa Paola ZAMPIERI in data 22.06.2017
- Istanza di accesso forzoso in data 28.09.2017 e 10.11.2017.
- Redazione di attestato di Prestazione Energetica dell'immobile

13.2 Accertamenti presso Enti pubblici

- Acquisizione Planimetria Catastale

- Acquisizione progetto ai sensi Articolo 26 legge 47/1985 2190/2003 presso Comune di Genova (in corso).

Genova, 22.12.2017

L'esperto Valeria Lelli Architetto



Allegati:

- All. A Planimetria Catastale
- All. B Visura Catastale
- All. C Raffronto stato rilevato e planimetria catastale
- All. D Estratto di PUC vigente
- All. E Allegato Fotografico
- All. F Quotazioni OMI I semestre 2017