

Tribunale di Genova

UFFICIO FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare

Promossa da

Contro

(R.E 298/17 Giudice Dott.Roberto Bonino)

Relazione di stima del Consulente Nominato

Il sottoscritto **LUCA VENZANO**, Geometra libero professionista con Studio in Genova Via G.Rossetti 19r tel. 010.377.41.40 in qualità di Consulente di Ufficio del Tribunale di Genova, nominato dal Giudice Esecutore **Dott Roberto Bonino** si pregia di produrre in allegato le proprie considerazioni di merito in ottemperanza all'incarico assunto all'udienza del 26 Giugno 2017, dopo aver prestato giuramento di rito .

Letto e consegnato il quesito nella medesima udienza il Giudice affidava allo scrivente l'incarico di eseguire stima immobiliare .

Operazioni peritali svolte

Lo scrivente in via preliminare accedeva ai pubblici uffici per reperire la necessaria documentazione tecnica in particolare: Agenzia del territorio per la planimetria dell'immobile Ufficio Edilizia Privata del

Comune di Genova per estrapolare il progetto del fabbricato ed Ufficio Condono Edilizio per verificarne la corretta regolarità urbanistica e verificare la sussistenza o meno del Decreto di Abitabilità .

Contestualmente procedeva ad inviare lettera raccomandata il giorno con ricevuta di ritorno all'indirizzo indicato in Atti fissando data di accesso per il giorno 27 Luglio alle ore 12,00

La parte non dava riscontro, lo scrivente ha provveduto comunque di recarsi in loco, non trovando disponibilità all'accesso .

Lo scrivente ha provveduto come di lasciare secondo avviso e di tentare nuovi accessi senza esito .

In data 06 Settembre 2017 inoltrava richiesta di accesso forzoso, autorizzato dal Giudice ed eseguito.

Risposta al quesito

Descrizione dell'immobile

Il bene immobiliare oggetto di esecuzione è collocato Via **CORNIGLIANO** civico 46 int. 7 , a Genova Cornigliano

L'appartamento è collocato al piano secondo ed è risultato composto da ingresso alla " Genovese " privo di finestra, 2 camere , cucina e un bagno .



L'immobile era munito di due balconi , per un totale di circa mq.

82 lordi escluse pertinenza esterne misurate in mq 7 circa .

L'appartamento e le pertinenze è risultato essere in appena sufficienti condizioni di manutenzione, rifinito con tinta alle pareti, pavimenti in ceramica e graniglia, serramenti in alluminio e legno .

Impianto di riscaldamento autonomo apparentemente funzionante, impianti elettrico ed idraulico non a norma.

Le parti comuni del fabbricato, quali scale, atrio, prospetti esterni sono risultati essere in buone condizioni di manutenzione e conservazione , come dimostrato dalla documentazione fotografica allegata .

L'appartamento oggetto di esecuzione confina :

A Nord con il vano scala;

A sud con altra unità immobiliare

A Ovest cortine interno

Ad Est con vano scala , altro immobile e Via Vetrano

Stato Occupazionale e possesso

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato essere occupato terzi privi di titolo .

L'immobile non risulta essere potenzialmente divisibile

Presenza di Vincoli

L'immobile , dalle ricerche effettuate , NON risulta essere sottoposto a vincoli ex legge 1089/39 .

Conformità urbanistica

La planimetria depositata al N.C.E.U. non è conforme allo stato dei luoghi .

Risultano essere state eseguite opere interne di allargamento del locale Wc a discapito dell'ingresso /soggiorno .

Le difformità sono sanabili mediante presentazione di progetto urbanistico ai sensi art. 22 LR 16/8 e smi dal costo indicativo di € 1500,00 .

Il fabbricato è privo di agibilità in quanto edificato nei primi anni del 1900.

Dati Catastali Appartamento

L'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Genova con i seguenti dati :

Sezione COR, foglio 79, mappale 269 subalterno 59 , Zona Censuaria 1A, Categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 , rendita € 232,41

intestazione :



Passaggi di proprietà negli ultimi 20 anni

Situazione degli intestati dal 30/06/87

(

Situazione degli intestati dal 08/01/92

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2

Situazione degli intestati dal 08/10/92

Situazione degli intestati dal 28/07/00

Situazione degli intestati dal 04/08/05

Presenza di Vincoli

L'immobile, dalle ricerche effettuate, NON risulta essere sottoposto a vincoli ex legge 1089/39 o servitù di tipo condominiale.

Documentazione in Atti prodotta ai sensi dell'art.567 CPC risulta completa.

Che le spese per i due anni pregressi dalla data di pignoramento sono state richieste all'Amm.re il quale ha inviato la documentazione che si allega.

Giudizio di Stima Sommario del bene oggetto di esecuzione

Criteria di stima

Per la valutazione del bene si è considerato un valore , iniziale , medio commerciale al mq di superficie .

I valori applicati sono stati ricavati dalla consultazione diretta ad agenti immobiliari operanti nel settore ed attingendo alla propria esperienza nel settore , applicati ad immobili di pari caratteristiche a quello oggetto di valutazione.

Fattori che concorrono al valore di stima

- Esposizione in funzione della vista e delle ore d'insolazione : **Buona**
l'immobile è collocato in posizione tale che gode di buona luce , malgrado il piano basso .
- Ubicazione dell'immobile nel contesto del tessuto urbano: **Buona**
Il fabbricato è collocato in un nucleo di edifici posti in zona considerata come centrale nell'ambito del quartiere e risulta essere ben servita
Vi sono negozi nelle immediate vicinanze raggiungibili a sia a piedi che con mezzi privati
- Accessibilità: **Buona**
L'immobile è raggiungibile sia a piedi , con mezzi privati.
Nella strada transitano linee del servizio urbano cittadino



Condizioni di manutenzione conservazione del bene : *appena sufficienti*

L'appartamento risulta essere in condizioni di manutenzione e conservazione , come già descritto .

Condizioni di manutenzione conservazione delle parti comuni:

Buone

I prospetti sono in buone condizioni di manutenzione .

Stima appartamento e pertinenze .

Superficie lorda commerciale

Appartamento	mq 70,00	=	mq 70,00
balcone	mq 7,00x 0,30	=	<u>mq 2,00</u>
assommano			mq 72,00

in base alla propria esperienza, si ritiene che il valore a mq del bene possa essere compreso tra i Euro 900,00 ed 1.500,00 a metro quadro per l'appartamento e le pertinenze .

Le tabelle OMI (secondo semestre 2017) per la zona di appartenenza per immobili di Civile abitazione in normali condizioni come quella in esame indicano un valore minimo di € 1.150,00 e massimo di € 1.700,00 .

Considerato il periodo di crisi, il momento di contrazione del mercato immobiliare , lo stato di generale degrado del quartiere, si possono

condividere solo in parte tali valori, ritenendoli comunque poco aderenti all'immobile .

Purtroppo è noto che la zona di Cornigliano, antico quartiere residenziale di pregio ai primi del secolo scorso come testimoniano alcuni palazzi di particolare pregio ancora presenti, è oggi in una fase di contrazione immobiliare dovuta alla dismissione degli impianti industriali e alla conseguente trasformazione in mero quartiere periferico.

Per tanto,

Esaminati i fattori di stima sopra esposti , in ragione della superficie commerciale del bene, stimata in **mq. 77,00** lordi comprese pertinenze, si ritiene che il valore a metro quadro applicabile sia di € 1.1000,00 , in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene visionato .

Applicando il parametro di stima sopra citato si ritiene che il valore di mercato dello stesso possa essere di € 85.000,00 per la quota di intero.

In ragione dello scopo della presente stima si indica, arrotondando , quale valore cauzionale del bene ridotto del 10% in

Euro 77.000,00

(settantasette mila)

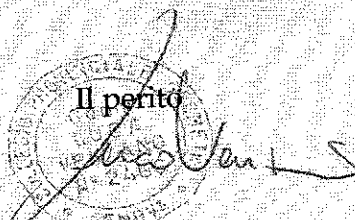


Ritenendo concluso il mandato affidatomi , rimango a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento di merito .

All.ti :

vedi elenco

Genova, 28 Marzo 2018

Il perito

Geom. Luca Venzano

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE RE 298/17
Banca Nazionale del Lavoro
contro
INTRIAGO CEDENO FABIAN ARTURO

Tribunale di Genova

UFFICIO FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare

Promossa da

Contro

(R.E 298/17 Giudice Dott.Roberto Bonino)

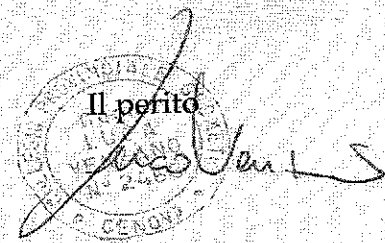
Allegati

PLANIMETRIA CATASTALE

VISURA CATASTALE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ULTIMO RENDICONTO AMM.NE

Il perito

Geom. Luca Venzano



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE RE 298/17
Banca Nazionale del Lavoro
contro
INTRIAGO CEDENO FABIAN ARTURO

Tribunale di Genova

UFFICIO FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

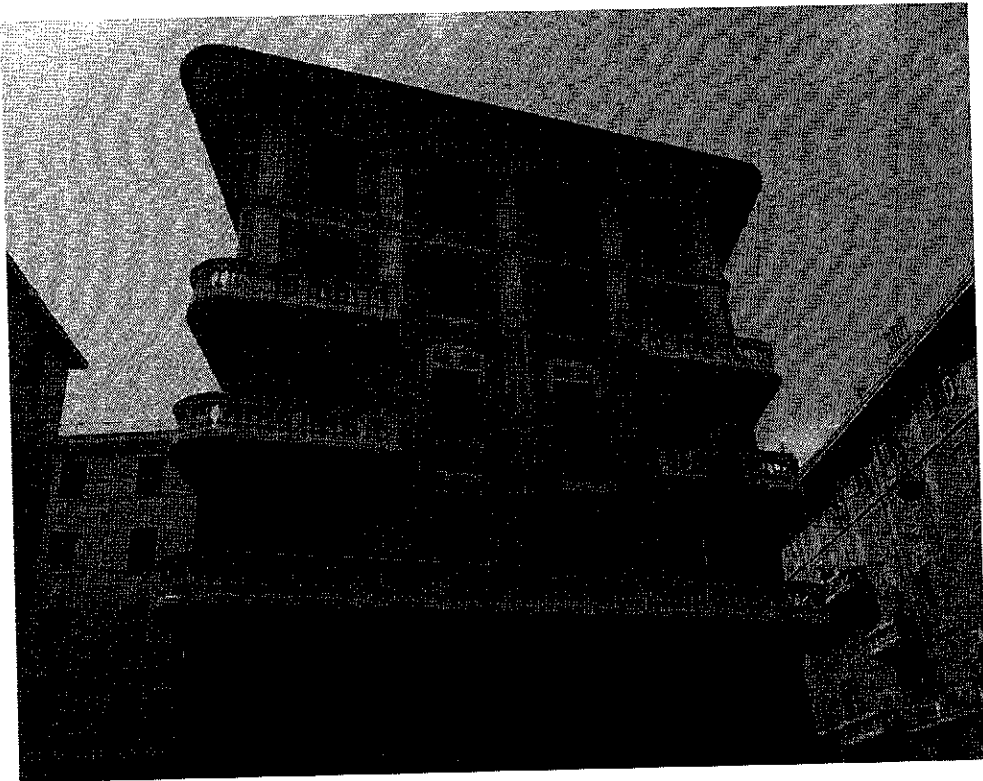
Procedura esecutiva immobiliare

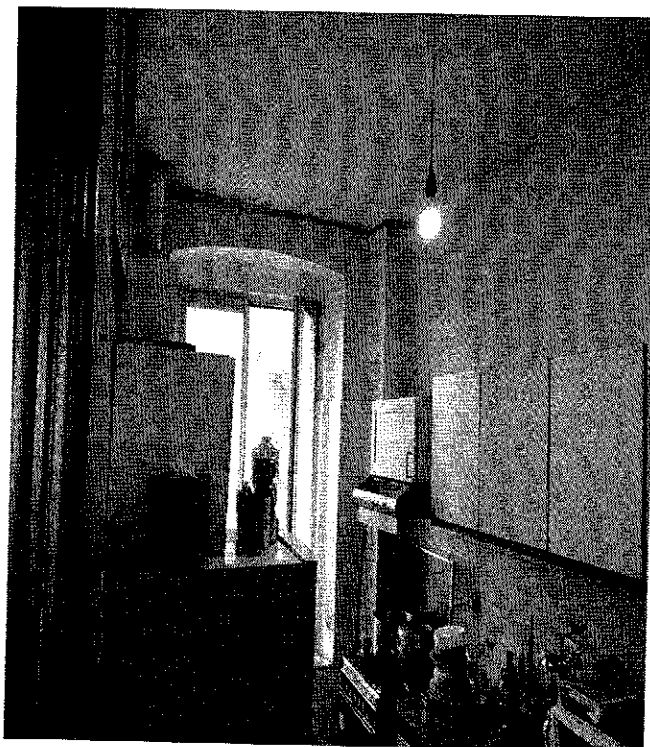
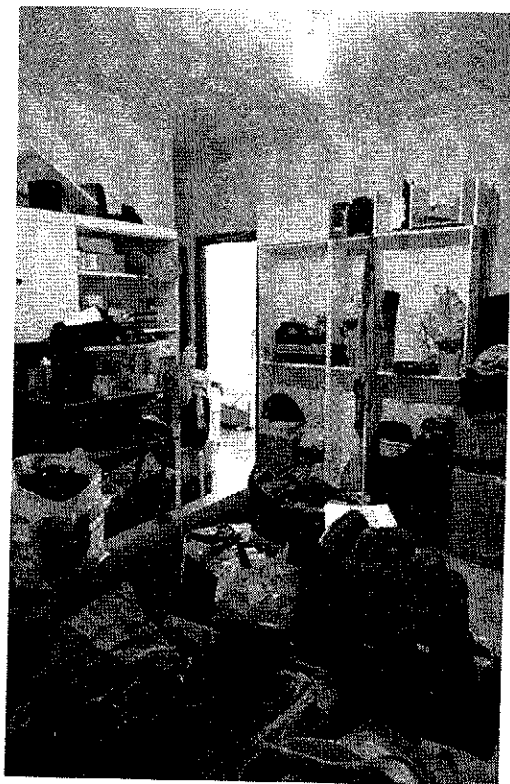
Promossa da

Contro

(R.E 298/17 Giudice Dott.Roberto Bonino)

documentazione fotografica





il perito

Geom. Luca Venzano

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/07/2017

Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice: D969S)
Catasto Fabbricati	Sezione di PEGLI VOLTRI (Provincia di GENOVA) Sez. Urb.: COR Foglio: 79 Particella: 269 Sub.: 59

INTESTATO (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urbana COR	79	269	59	1A		A/4	4	4,5 vani	Totale: 85 m ² Totale escluse aree scoperte**: 83 m ²	Euro 232,41	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA CORNIGLIANO n. 46/7 piano: 2; Partita: 1037543 Mod.58

Mappali Terreni Correlati
Sezione C - Foglio 79 - Particella 269
Sezione C - Foglio 79 - Particella 531

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urbana COR	79	269	59	1A		A/4	4	4,5 vani		Euro 232,41 L. 450,000	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 16/05/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)

Indirizzo: VIA CORNIGLIANO n. 46/7 piano: 2; Partita: 1037543 Mod.58

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/07/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
I	COR	79	269	59	3		A/4	4	4,5 vani		Euro 325,37 L. 630,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA CORNIGLIANO n. 46/7 piano: 2;										
Notifica		Partita		2652		Mod.58						

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
I	COR	79	269	59	3		A/4	4	4,5 vani		L. 1.282	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA CORNIGLIANO n. 46/7 piano: 2;										
Notifica		Partita		2652		Mod.58						

Situazione degli intestati dal 04/08/2005

N.	DIRITTI E ONERI REALI
I	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/08/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti di registrazione Repertorio n.: 9634 Rogante: COLA MARIA PAOLA Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 24555.1/2005)	

Situazione degli intestati dal 28/07/2000

N.	DIRITTI E ONERI REALI
I	(1) Proprietà per 1/1 fino al 04/08/2005
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/07/2000 protocollo n. 423361 Voltura in atti di registrazione Repertorio n.: 9886 Rogante: NOT SALATI Sede: GENOVA Sede: CONVALIDA (n. 72725.1/2000)	

Situazione degli intestati dal 28/07/2000

N.	DIRITTI E ONERI REALI
I	(1) Proprietà per 1/1 fino al 28/07/2000
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/07/2000 Trascrizione in atti dal 30/01/2001 Repertorio n.: 9886 Rogante: SALATI ARMANDO Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 14451.1/2000)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/07/2017

Situazione degli intestati dal 08/10/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 28/07/2000
DATI DERIVANTI DA			
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 08/10/1992 protocollo n. 321223 Volume: 2444 n. 28/07/00, Tribunale n. 5422 Rogante: TRIBUNALE CIVILE Sede: GENOVA Registrazione: Sede: DECR. TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 18707.1/1992)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/09/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 08/10/1992
2			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 08/10/1992
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/09/1981 Voltura in atti dal 03/11/1993 Registrazione: Sede: GENOVA Volume: 4244 n. 12 del 03/05/1982 (n. 7374.1/1982)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 12/09/1981
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

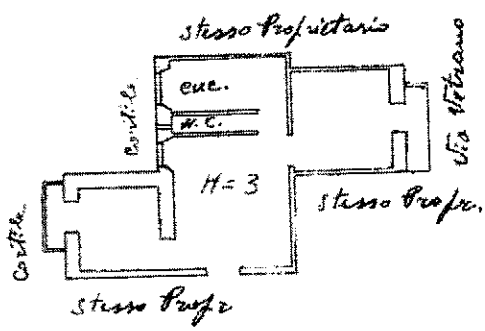
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e arce scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEL TERZIARIO
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, N. 1030)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.
Comune Genova Cornigliano Ditta ED. ACCOGLIO 1371
Via Cornigliano 46/47 * Segnala cognome e nome paterni di schi o fra intestatari *

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA	
Foglio: 79 - Particella: 269 - Subalfermo: 59	
COMUNE	
di <u>CORNIGLIANO</u>	
Tabelle di risonco	
DELLA	
SCHEDE NUMERO	
1864278	
AVVERTENZA: Il presente documento deve essere incollato a cura del richiedente sulla planimetria corrispondente ai nomi dei immobili denunciati con la scheda sopra da presentarsi al catasto all'articolo 7 del R. D. N. 10 aprile 1939, n. 1030.	



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 100

Compilata da:
Dott. Ing. Walter Pio Varco
(Titolo come a cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Genova

20-2-1940

Firma [Signature]

Ultima planimetria in atti

invece di COR. Foglio: 79 - Particella: 269 - Subalfermo: 59

