

R.E 213/2018

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

contro

debitori eseguiti

G.E.: dott. R. Bonino

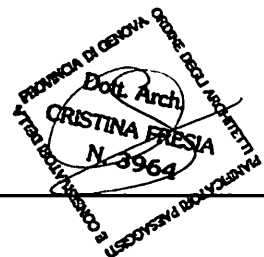
RELAZIONE DI STIMA

Udienza : 10.07.2018

Tecnico Incaricato: Arch. Cristina Fresia

Iscritto all' Ordine degli Architetti di Genova con il N. 3964

con studio in Genova, Via C. Giordana 4/9 sc B 16127 Cell 3939711010



LOTTO UNICO: Unità ad abitazione posto al quarto piano nel fabbricato sito nel Comune di Genova – Via Pietro Chiesa 23/8

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota pari al 100% di proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitazione sito nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato civico n. 23 di Via Pietro Chiesa e più precisamente:

appartamento distinto con interno n. 8, posto al quarto piano, composto da quattro vani e mezzo.

L'edificio di cui l'immobile fa parte è composto da un piano terra ad uso commerciale e da 5 piani in elevazione.

1.1 - Dati tecnici:

superficie utile appartamento :	mq. 62.60 ca
superficie lorda appartamento:	mq. 73.30 ca
superficie lorda commerciale appartamento:	mq. 73.30 ca

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Appartamento	mq. 73.30 x 1 =	mq. 73.30 ca
Superficie virtuale totale appartamento:		mq. 73.30 ca

1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a :

1.	nato in	il/
C.F.	- proprietà per 1/2	
2.	nata in	il
C.F.	- proprietà per 1/2	

con i seguenti dati:

Via Pietro Chiesa 23/8, Piano Quarto - Sez. Urbana SAM - Foglio 41 - Mappale 332 - Sub.12 - Categoria A/4 - Classe 4 - Consistenza 4.5 vani - R.C. 325,37€.

1.4 – Regolarità catastale



LOTTO UNICO

Presso l'Agenzia del territorio è depositata una planimetria catastale conforme con lo stato attuale.

1.5 – Confini

L'unità immobiliare sita in Via Pietro Chiesa 23/8 confina:

- a Nord Ovest: distacco su altra unità immobiliare
- a Nord Est: muri perimetrali sul retro dell'immobile
- a Sud Est: interno n. 7 e vano scala condominiale
- a Sud Ovest: muri perimetrali su Via Pietro Chiesa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Periferica, quartiere in zona di Sampierdarena, Municipio II Centro Ovest.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'appartamento oggetto di perizia fa parte di un immobile sito in adiacenza alla rete stradale secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Collegamenti pubblici: Linea mezzi pubblici AMT, stazione ferroviaria, casello autostradale di Genova Ovest.

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento al momento del sopralluogo, effettuato in data 11 Maggio 2018, risulta essere occupato dai proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: vedi punto 4.2.2. a)

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: a seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova risulta che lo stato civile del Sig.

(esecutato) risulta coniugato con

(esecutata).



4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno relativamente all'U.I. in oggetto.

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

4.2.1. Iscrizioni

Iscrizione n. 46631/9102 del 30.12.2008 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notar. del 15.12.2008 rep. n. 59171/21082.

A favore: con sede in , codice fiscale
(domicilio ipotecario letto in).

Contro nato in C.F.
e nata in C.F.

Mutuo di euro 119.262,00, durata 30 anni, ipoteca 238.524,00 - gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti

a) Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobiliare del 26.02.2018 rep. n. 1223/2018, trascritto presso la Conservatoria di Genova il 16.03.2018 ai nn. 9151/6950 emesso dal Tribunale di Genova.

A favore di con sede in
Contro nato in , C.F.
e nata in , C.F.

Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile di Via Pietro Chiesa 23/8 a Genova non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Storico del Comune di Genova non risulta presente alcun progetto edilizio in merito al fabbricato in questione (probabilmente



andato perso in seguito all'annessione di Sampierdarena al Comune di Genova avvenuta nel 1926).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Alla data del 14 Maggio 2018, da informazioni rese dalla Sig.ra amministratrice pro tempore del Condominio di Via Pietro Chiesa 23-25, risultano a carico del Sig. _____ nato in _____ il _____ C.F. _____ (esecutato) e della Sig.ra _____ nata in _____ il _____ C.F. _____ (esecutato), le seguenti spese di amministrazione:

La rendicontazione aggiornata al 31 dicembre 2017 vede un saldo di Euro 6,07 a cui si devono aggiungere gli acconti 2018 pari ad Euro 746,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

La proprietà attuale dell'immobile oggetto di perizia sito in Via Pietro Chiesa è intestata a _____ nato in _____ il _____ C.F. _____ (esecutato) per la quota di proprietà di 1/2 e a _____ nata in _____ il _____ C.F. _____ per la quota di proprietà di 1/2 .

6.2 Precedenti proprietari

L'immobile oggetto di perizia è stato venduto agli esecutari dal Sig. _____ nato a _____ il _____ in virtù di atto di compravendita a rogito notaio _____ di Genova in data 15.12.2008 rep n. 59170/21081 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Genova in data 30.12.2008 ai numeri 46630/30813;

- Al Sig. _____, l'immobile era pervenuto in virtù della successione legittima alla madre _____ nata a _____ il _____ e deceduta a _____ codice fiscale _____ giusta den. n. 36 vol. 4718 ufficio del registro di Genova, trascritta il 13.06.1986 ai nn. 16787/12335.

7. REGOLARITA' EDILIZIA



L'immobile di Via Pietro Chiesa 23/8 non presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale depositata presso il l'Agenzia del Territorio.

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Storico del Comune di Genova non risulta presente alcun progetto edilizio in merito al fabbricato in questione (probabilmente andato perso in seguito all'annessione di Sampierdarena al Comune di Genova avvenuta nel 1926).

Il fabbricato non risulta avere decreto di abitabilità.

8. INDAGINE URBANISTICA

Via Pietro Chiesa 23 Genova

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. adottato con D.D. n.2015/118 del 03.12.2015 il fabbricato in oggetto è compreso in Ambito di Riqualificazione urbanistica residenziale Cat. A R-UR.

9. VINCOLI

Il fabbricato sito in Via Pietro Chiesa 23, dove si trova l'appartamento, oggetto della presente perizia, NON è sottoposto a vincoli dei beni culturali D.Lgs. 42/2004 art 10 e BENI PAESAGGISTICI D.Lgs 42/04 art 156 lettera a), b), c) e d).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	Muratura in pietra. - condizioni: discrete
Solai:	tipologia: canniccio in legno - condizioni: discrete
Copertura:	tipologia: tetto a falde - condizioni: discrete
Scale:	tipologia : muratura portante - condizioni: pessime
Componenti edilizie e costruttive:	
Portone d'accesso edificio	tipologia: portone a anta unica in metallo e vetro - materiale: metallo - condizioni: buone
Infissi esterni appartamento	Infissi in metallo senza taglio termico doppio vetro con persiane in plastica
Infissi interni:	Porta di ingresso a doppia anta, porte interne in legno tamburato
Pavimenti:	parquet nelle camere, gres porcellanato in cucina e soggiorno e piastrelle nel servizio igienico, condizioni: buone



Pareti e soffitti:	pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico:	presente non presente dichiarazione di conformità degli impianti
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Termico:	autonomo
Acqua calda sanitaria:	autonomo
Citofonico:	presente
Ascensore:	non presente
Gas:	presente non presente dichiarazione di conformità degli impianti

11. VALUTAZIONE DAL 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 della posizione, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione. 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 nell'attuale condizione.

11.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari 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 dal Consulente Immobiliare;
 acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.



11.3. Stima del valore a base d'asta**Appartamento sito in Via Pietro Chiesa 23/8 a Genova**

superficie virtuale totale dell'appartamento: mq. 73.30 ca

mq. 73.30 x €/mq. 850,00 = € 62.305,00

Totale valore venale all'ordinarietà € 62.305,00

Stimato come sopra il valore dell'immobile allo stato di ordinarietà, si ritiene di dover applicare una percentuale di riduzione del 20% che tiene conto di tutti i fattori che regolamentano le esecuzioni immobiliari (Asta), per cui :

Valore a base d'asta € 62.305,00 x 0,80 = € 49.844,00 che, arrotondato per difetto a €**50.000,00 cinquantamila euro**

L'appartamento risulta essere un lotto unico

12. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.12.1 – Operazioni peritali

- nomina esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. R. Bonino in data 16.04.2018;
- giuramento esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. R. Bonino in data 26.04.2018;
- sopralluogo in data 11 Maggio 2018.

12.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per reperimento planimetria catastale e visura storica per immobile;
- ricerca progetto edilizio presso archivio storico del Comune di Genova, inquadramento urbanistico ed agibilità;

L' Esperto

Arch. Cristina Fresia

**Allegati:**

- Allegato A : Documentazione fotografica;
- Allegato B : Planimetrie con calcolo della superficie commerciale e stato attuale;



- Allegato C : Certificato storico di residenza ed estratto di matrimonio;
- Allegato D : Documentazione catastale;
- Allegato E : Attestato di Prestazione Energetica.

Si informa che è stata depositata perizia con PCT.

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

La sottoscritta arch. Cristina Fresia, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da _____ contro _____ E _____, attesta di avere inviato copia della presente relazione al creditore procedente per via telematica, di averne predisposto copia cartacea depositata in cancelleria e di averne inviato copia all'esecutato/i.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 04.06.2018 _____

L' Esperto

Arch. Cristina Fresia
CRISTINA FRESIA
N. 3964
PROVINCIA DI GENOVA
GRUPPO DEGLI ARCHITETTI E INGEGNERI PROFESSIONISTI

