

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare, n. 521/2014 R. E.

promossa da:

- **[REDAZIONE]**

Contro

- **[REDAZIONE]**

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN

GENOVA VIA SAMPIERDARENA CIV. 43 INTERNO N. 15

➤ **PREMESSE**

La scrivente riceveva incarico dal Giudice Dott. D. Bianchi in data 11 settembre 2014 ed in data 12 novembre 2014 prestava giuramento e riceveva i quesiti per la redazione della perizia.

OPERAZIONI PERITALI

La scrivente inviava lettera raccomandata A/R e per posta prioritaria, e a seguito di contatto telefonico con la Sig.ra [REDAZIONE] poteva accedere ai luoghi in data 9 dicembre 2014 alle ore 9.00.

IN RISPOSTA AI QUESITI PERITALI

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c..

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Al N.C.E.U. di Genova l'appartamento di via Sampierdarena civico 43 interno n. 15 piano 4, risulta iscritto nel Comune di Genova, Sezione Urbana SAM, Foglio 41 Particella 845 Sub 45 Zona Censuaria 3 Categoria A/4, classe 4 Consistenza 5,5 vani, superficie NON INDICATA, Rendita € 397,67. La situazione degli intestati è la seguente: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 (V. planimetria catastale Allegato n. 1).

- **Confini**

L'appartamento confina:

- ✓ a nord con muri perimetrali;
- ✓ a sud con corpo scala ed altro appartamento;
- ✓ ad est con corpo scala ed altro appartamento;
- ✓ ad ovest con muro perimetrale ed altro appartamento.

- **Provenienze**

L'immobile pervenne alla Sig.ra [REDACTED] per l'intero mediante acquisto in data 30/01/2008 con Atto a rogito F. Novara trascritto a Genova lo [REDACTED] da parte del Sig. [REDACTED]

DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione dell'immobile anche in riferimento al fabbricato in cui è inserito;

L'immobile in oggetto è collocato nella parte mediana di via Sampierdarena mediante un accesso laterale dal percorso principale; ovvero il civico 43 costituisce un corpo edilizio a sé stante non confinante

con via Sampierdarena, dal fronte della via infatti si accede ad un percorso in parte coperto (che da accesso al civico 45) quindi si procede su un viottolo, ove alla fine rettilinea dello stesso si gira a destra e si accede al civico n. 43. Dall'atrio di ingresso si accede ad un corpo scala per un piano, quindi si procede in orizzontale per circa 10 metri, quindi si svolta a sinistra e si accede al corpo scale (sinistro) che da accesso al quarto piano ove è collocato l'immobile in oggetto. La circoscrizione di riferimento è la II Centro Ovest. L'immobile è parte del primo nucleo di Sampierdarena, risalente all'anno 725, antico borgo di pescatori e di agricoltori. Il corpo edilizio è a blocco, articolato in n. 2 corpi scala. L'immobile è collocato nel civico 43, scala sinistra, interno n. 15 ed è al quarto piano. Il volume edilizio è articolato in n.5 livelli fuori terra, (vd. Allegato fotografico n.2). Lo stato di conservazione non è discreto, così come lo stato di manutenzione. L'edificio non è dotato di ascensore e non è possibile, data la sua conformazione ed articolazione installarlo in futuro. L'edificio è dotato di impianto citofonico non funzionante. Il portone di accesso dell'edificio è in alluminio anodizzato di colore oro a due ante apribili. Il vano d'accesso ha pavimento a pezzature in marmo, pareti imbiancate, i corpi scala hanno gradini con alzate e pedate in ardesia, il corpo scale ha pareti imbiancate in non buone condizioni di conservazione. L'appartamento in oggetto è collocato al piano quarto dell'edificio. L'alloggio presenta un'altezza interna di 3,30 metri, è in discrete condizioni di manutenzione ed è composto di ingresso, cucina, n.2 camere, bagno, ripostiglio. La superficie lorda abitabile è pari a mq. 90, di cui calpestabili mq 72.



Iscrizione n. 3645/823 del 05702/2008 nascente da IPOTECA

VOLONTARIA a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito Notaio F. Novara del 30/01/2008 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino e contro **QUINONEZ MARIANA ROCIO** nata in Ecuador il 09/05/1971 capitale euro 130.000 ipoteca euro 260.000 durata anni 30. (Debitori non datori di ipoteca **QUINONEZ MARIANA ROCIO** nata in Perù lo 04705/1944 e **QUINONEZ CATALINA PAULINA** nata in Ecuador il 20/11/1948).

Verbale di pignoramento immobiliare in data 25/07/2014

Registro Particolare n.13512, Registro generale n. 17306 (Nota di trascrizione con presentazione n.6 del 25/07/2014) a favore di ITALFONDIARIO S.P.A. C/o Studio Avv. Lavatelli contro **QUINONEZ MARIANA ROCIO**, nata in Ecuador lo 09/05/1971, C.F. **999999999999999999** proprietà 1/1, per euro 144.630,85 oltre spese, accessori ed altri interessi di mora al tasso legale dal 24/12/2013.

3. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Non è disponibile il progetto di costruzione dell'edificio, che essendo parte dell'edificato storico del quartiere di Sampierdarena è sicuramente ascrivibile ante 1942. Non è disponibile il certificato di abitabilità tuttavia essendo l'immobile costruito in epoca ante 1942 ed essendo sempre stato adibito ad abitazione si può dichiarare che lo stesso sia abitabile.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale, si può pertanto dichiarare la piena regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

Si rileva infine che allo stato attuale non è disponibile presso l'Agenzia delle Entrate la planimetria dell'immobile; la scrivente l'ha reperita nel



fascicolo del Tribunale dalla copia dell'atto notarile di acquisto depositata. Sarà sufficiente contestualmente al futuro atto di acquisto insieme alla voltura del nuovo proprietario produrre in fotocopia tale planimetria, che sarà depositata presso l'Agenzia del Territorio.

5. VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE

Non è possibile dividere l'immobile data la sua conformazione planimetrica e dimensione.

6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Al fine del calcolo della superficie utile per la valutazione dell'immobile, il criterio assunto fa espresso riferimento alla Norma UNI 10750:2005 ed al D.P.R. N. 138/1989, Allegato C, ove per il computo della superficie commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote di superficie occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi, terrazze scoperte, cantine;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (ove per coperto si intende chiuso su 3 lati);
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Secondo il criterio sopra-esposto **la superficie commerciale dell'immobile** si compone di: mq 90 di alloggio.

Per la stima dell'alloggio la scrivente deve attestarsi su quanto segue:

Alloggio collocato in posizione defilata rispetto a percorsi viabilistici principali, di non immediata accessibilità e collocato ad un piano quarto privo di ascensore. Alloggio con vista semi-aperta, in non buone condizioni di manutenzione, collocato in fabbricato in quasi sufficienti condizioni di manutenzione. In zona sono in vendita alloggi con valori variabili da €/mq 722 ad €/mq 970 (valore per alloggi con terrazzi e ristrutturati). I dati OMI di riferimento indicano valori variabili da €/mq 900 a €/mq 1.250 (vd. Allegato n.3). L'immobile ha Attestato di Certificazione Energetica in categoria G, come si evince dall'allegato n.4, redatto dall'Ing. Denis Tezza appositamente incaricato della redazione da parte della scrivente. Si ritiene nello specifico, tenuto conto che i valori OMI riguardano immobili in condizioni normali di manutenzione, di assegnare il valore di €/mq 722, inferiore al valore minimo OMI ma congruo per il tipo di immobile in oggetto. La superficie di vendita dell'immobile è pari a mq complessivi mq 90. Il valore del cespite nel suo complesso ammonta pertanto ad € 64.980 **diconsi euro sessantaquattromilanovecentoottanta.**

La vendita dell'immobile sarà soggetta ad imposta di registro.



Genova, li 10 dicembre 2014

L'Esperto d'Ufficio

Arch. Raffaella Bellino



ALLEGATI

- 1) planimetria catastale;
- 2) Fotografie;
- 3) Dati OMI;
- 4) Attestato di Certificazione Energetica.