

R.E. 944/12

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

contro

G.E.: dott. **Vincenzo Basoli**

RELAZIONE DI STIMA

Immobile: Genova, Via Amarena 50 r – 52 r

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Ronzitti

LOTTO UNICO: locale ad uso box posto al piano terra del fabbricato sito in Comune di Genova, Via Amarena civ. 50 r – 52 r.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Genova, identificato con il civ. 50 r – 52 r di Via Amarena e più precisamente:

- locale ad uso box, posto al piano terra composto da spazio per rimessaggio mezzi, bagno, antibagno, soppalco, posto al piano strada
(Allegati da B.1., B.6.)

1.1 - Dati tecnici:

Box: superficie lorda commerciale: mq. 60 (nel calcolo non si è tenuto conto del soppalco realizzato in assenza di autorizzazioni).

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 60,00 x 1 = mq. 60,00.

1.3 – Identificativi catastali

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

- Sezione **GED**, foglio **42**, mappale **505**, sub. **37** – Via Amarena 50 R – 52 R - piano **TERRA** - categoria **C/6** - classe **VII°** - consistenza **60 m²** - R.C. **€.** **505,10**;

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale (**Allegato A.1**) del 22/11/2006, si sono riscontrate le seguenti difformità evidenziate nell'**allegato A.2.**:

- realizzazione di soppalco;
- realizzazione di scala di collegamento.

1.5 – Confini

- a nord: con intercapedine;

- ad est: con civ. 54 R;
- a sud: con via Amarena;
- ad ovest: con civ. 48 R;
- sopra: con terrazzo;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale con scarsa disponibilità di posteggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri residenziali limitrofi sono la delegazione di Marassi ed il quartiere della Foce a Sud, non sono presenti particolari attrazioni paesaggistiche.

Collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Genova Brignole a circa m 1800 e autostrada a circa km 2,5, la zona è servita dai mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero e nella disponibilità degli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

MISSIS

4.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. di conformità urbanistico edilizia e catastale: € 3.200 oltre IVA (oneri del professionista).

- Su valutazione dell'agenzia del territorio: da un minimo di € 1.033,00 ad un massimo di € 10.329,00.

- Oneri agibilità: € 1.200,00

- Oneri di urbanizzazione: € 1.100,00 (circa)

- Permesso di costruire: € 217,00

- Presentazione di docfa al catasto: € 50,00

In alternativa il soppalco e la scaletta possono essere demoliti, portando gli oneri di regolarizzazione a € 1.800,00 oltre IVA.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 300,00.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € -----.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 509,88 (spese ordinarie) e € ----- (spese straordinarie).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ORISSIS

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato nel 1956 con progetto n. 1275/56 e 159/57.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data _____ } con n. _____

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi ed un accertamento presso gli uffici del Comune di Genova si sono riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di soppalco.
- realizzazione di scala di collegamento;
- cambio d'uso da negozio a box.

Non risulta depositato in Comune nessun progetto, le sopra descritte difformità sono state realizzate in data successiva al 22/11/2006.

La regolarizzazione delle opere difformi comporta:

- presentazione di istanza di un permesso di costruire in sanatoria per ampliamento e cambio d'uso;
- presentazione di istanza presso gli uffici della Provincia per la realizzazione del soppalco in struttura;
- presentazione di istanza di agibilità in sanatoria;
- presentazione di pratica docfa presso l'agenzia del territorio.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. (2000) aggiornato al 2012 – Piano Urbanistico Comunale – il fabbricato in oggetto è ricompreso in Zona **B** - Sottozona **BB.RQ**, rispetto alla cartografia del nuovo P.U.C. adottato il fabbricato è ricompreso in zona **AR-UR**, ricade in ambito **53F** area **TU** del **PTCP** (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico).

9. 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.

La zona ricade nel piano di bacino della Provincia di Genova Torrente Bisagno.

Non sussistono altri vincoli.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	pilastri e travi in c.a. tradizionale - condizioni: buone
----------------------	-----------------------------------------------------------

Solai:	tipologia: latero-cemento - condizioni: buone
Copertura dell'edificio	tipologia: a terrazzo praticabile – condizioni buone
Copertura del box	tipologia: a terrazzo praticabile in cattive condizioni – sono presenti numerose infiltrazioni nei locali sottostanti.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim/ne esterna:	marciapiede antistante il portone in asfalto – condizioni: buone
Pareti esterne:	muratura a camera d'aria - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: discrete
Infissi esterni:	serramenti in alluminio: anta a battente in metallo e vetro singolo – condizioni: discrete - saracinesche in ferro verniciato - condizioni: discrete
Infissi interni:	porte in legno - condizioni: sufficienti
Bagno:	pavimento in graniglia e pareti rivestite con piastrelle – condizioni: sufficienti
Pavimenti:	graniglia - condizioni: discrete
Pareti:	in tinta lavabile – sono presenti numerose tracce di infiltrazioni.

Impianti:

Citofonico:	-----
Gas:	-----
Elettrico:	canaline esterne
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	allacciato alla rete comunale
Telefonico:	-----
Termico:	-----

Nota: non è stato redatto certificato energetico in quanto l'immobile non è residenziale.

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 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.

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 libero.

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 *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.*;
- 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

Lotto unico:

mq. 60,00 x €/mq. 2.100,00 = €. 126.000,00

Valore a base d'asta: €. 126.000 (Centoventiseimila/00)

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia in nessun caso divisibile in lotti.

La quota degli esecutati è così ripartita:

(

..

,

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 24/10/2013, esperto nella procedura sopra

epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Basoli;

- giuramento in sede dell'udienza in data 08/11/2013;
- sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 26/11/2013 e 10/12/2013;

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per l' acquisizione della planimetria catastale;
- accesso presso l'ufficio visura progetti del Comune di Genova per l' acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;
- richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità;

Genova, 29 gennaio 2014

L' Esperto

Silvia Ronzitti

(arch. Silvia Ronzitti)

