Dott. Arch. Giorgio Cordone

Consulente del Tribunale di Genova

Via Dante, 2/163 - 16121 Genova

Tel. e Fax 010/59.34.64

*****

***

*****

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Zampieri

*****

***

*****

ESECUZIONE R.E. n° 720/2017

*****

***

*****

Promossa da: BNL Spa

(Avv. Stefano Bazzani)

contro: ----------

OMISSIS

Firmato Da: CORDONE GIORGIO SALVATORE LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 800c05f61f6883b48e86f8077a748

In data **05/12/2017 alle ore 10.00** lo scrivente si presentava presso l'unità immobiliare oggetto di stima sita **in Genova, Via Rossini civ. 10 int. 14**; al sopralluogo risultava presente, presso l'immobile, l'esecutata, lo scrivente CTU Arch. Giorgio Cordone e la propria collaboratrice Arch. Nicoletta Stagnaro.

In tale data ed in tale sopralluogo, il CTU ha potuto, in merito al bene oggetto di stima, rilevare dati, scattare documentazione fotografica ed effettuare le misurazioni del caso relativamente allo stato attuale dell'immobile stesso.

*****

3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Dati catastali

L'unità è censita presso l'Agenzia del Territorio di Genova Catasto fabbricati con le seguenti annotazioni tecniche:

Sezione	RIV
Foglio:	33
Particella:	206
Sub:	18

Zona Censuaria: 4

Categoria:	A/3
Classe:	4
Cons.	6 vani

Rendita catastale: € 681,72

In capo a ..... nata a

.....

3.2 Confini

L'unità immobiliare confina:

nord: distacco condominiale

sud: altra proprietà e vano scala condominiale

est: Via Rossini

ovest: altra proprietà

3.3 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio

L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici (linea di trasporto urbana).

Il fabbricato di cui fa parte la U.I. di cui trattasi, è il civ. 10 nero, della citata Via Rossini, fabbricato costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, che si sviluppa per cinque piani fuori terra, tutti adibiti a civile abitazione ad eccezione del piano terra ad uso magazzino e/o negozio.

Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in cemento armato e divisori interni in mattoni.

Quali condominialità, espone:

- i prospetti finiti con intonaco civile e tinta (Allegato 6 – Foto n° 1);
- il portone di accesso è in alluminio e vetro (Allegato 6 – Foto n° 2);
- l'atrio del caseggiato presenta pavimentazione in marmo e pianerottoli in mattonelle; le rampe del vano scala sono in marmo bianco (Allegato 6 – Foto n° 2-3);
- le pareti ed i soffitti del vano scala sono di colore bianco; la ringhiera del vano scala è in ferro di colore beige (Allegato 6 – Foto n° 3).

Le condominialità si presentano tutte, nel loro complesso, in sufficiente stato d'uso e di manutenzione.

L'edificio è dotato di impianto di citofono con apriporta e di impianto televisivo centralizzato.

L'edificio non e' dotato di impianto di ascensore.

L'aspetto generale del complesso è di tipo medio e per ogni migliore indicazione in merito, si rimanda alla allegata documentazione fotografica.

3.4 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'alloggio

L'appartamento, distinto dall'interno 14, è ubicato al piano quarto; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo basso.

L'alloggio, avente altezza interna pari a mt. 3.20, risulta composto da:

- ingresso	(Allegato 6 – Foto n° 4-5),
- soggiorno	(Allegato 6 – Foto n° 6-7),
- camera	(Allegato 6 – Foto n° 8-9),
- cameretta	(Allegato 6 – Foto n° 10-11),
- ripostiglio - corridoio	(Allegato 6 – Foto n° 12-13),
- camera matrimoniale	(Allegato 6 – Foto n° 14-15),
- cucina	(Allegato 6 – Foto n° 16-17),
- servizio igienico	(Allegato 6 – Foto n° 18),

come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : finestre in alluminio ed alcune in legno con vetro semplice, persiane in metallo colore verde, presenza di porte interne in legno tamburate bianche e portoncino d'ingresso in legno;

- pavimenti : la pavimentazione delle stanze presenta nell'alloggio è in graniglia di colore grigio/nero, ad eccezione del servizio igienico che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica dimensioni cm 30x30 di colore grigio.
- accessori bagno : water, lavandino e vasca da bagno;
- rivestimenti : in piastrelle di ceramica cm 20x20 di tipo comune in cucina (colore azzurro), nel servizio igienico di ceramica cm 20x20 (colore azzurro/grigio); nelle altre stanze le pareti sono finite con tinta bianca e con porzioni colorate;
- finiture soffitti : in tinta comune di colore bianco;
- generali : l'alloggio risulta dotato di impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda per l'impianto igienico sanitario.

L'appartamento è dotato di una buona illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna; nel complesso si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

*****

4. STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente (al momento del sopralluogo) il bene oggetto di stima risulta essere occupato dall'esecutata.

*****

5. VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Lo scrivente ha effettuato una ricerca, utilizzando il portale internet della **Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il passaggio della**

Liguria (www.sbapge.liguria.beniculturali.it), nella specifica sezione dedicata all'elenco degli immobili vincolati, al fine di verificare l'esistenza di vincoli relativi al D. Lgs. 42 del 22.01.2004 in merito all'immobile oggetto di stima, da ciò, l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione **NON RISULTA** sottoposta alle disposizioni di tutela citate nel Decreto Legislativo di cui sopra.

*****

6. SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato, nelle previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Genova, risulta inserito in ***Zona BB-CE.***

Sottozona BB: Funzioni ammesse 1.

Nella sottozona BB la funzione caratterizzante é la residenza. 2.

Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni: - alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, esercizi commerciali fino a 250 mq. di S.N.V., centro integrato di via naturale, pubblici esercizi, direzionale, servizi pubblici e privati; - esercizi commerciali con S.N.V. fino a mq. 1500, esclusivamente se derivanti da operazioni di concentrazione e accorpamento di punti vendita, della stessa merceologia, esistenti nello stesso Municipio; - terziario avanzato, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, purché compatibili sotto il profilo ambientale. 3.

Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni. (D.C.C. n. 13/2013).

Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

*****

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Lo scrivente CTU, in data **22/11/2017**, richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Genova di poter accedere agli atti, al fine di verificare il titolo edilizio ed il certificato di agibilità, depositato per il civ. 10 Via Rossini, oggetto della presente perizia.

Successivamente si provvedeva alle visure del caso:

- *presso l'Agenzia del Territorio di Genova, Sezione Catasto già in data 22.11.2017*

onde reperire il certificato e la planimetria catastale dell'immobile di cui trattasi.

- *presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova in data 22.11.2017*

per esperire le visure atte alla verifica della posizione urbanistica dell'immobile ed estrarre copia del progetto e delle Autorizzazioni afferenti l'immobile.

A seguito delle ricerche effettuate dal Tecnico competente del Comune di Genova, si è rilevato che, presso gli stessi Uffici, **NON RISULTA** depositato il progetto originario in quanto lo stabile risulta essere stato edificato ante 1943; conseguentemente lo scrivente ha effettuato ricerca presso l'Archivio Storico del Comune di Genova, dove ugualmente **NON RISULTA** depositato il progetto originario.

Lo scrivente, dopo aver svolto sul bene oggetto di stima tutte le indagini tecniche necessarie durante le operazioni peritali e dopo aver effettuato le

Firmato Da: CORDONE GIORGIO SALVATORE LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a0a05f615f92b46f56f19077c4748

opportune ricerche di cui sopra, dichiara che l'immobile oggetto di stima risulta:

NON CONFORME alla planimetria catastale e al progetto originario dell'appartamento.

La difformità rilevata dallo scrivente, consiste:

- ***realizzazione di tramezzatura interna a chiusura locale attualmente adibito a ripostiglio***
- ***demolizione di tramezzatura interna atta a creare zona open-space (corridoio e soggiorno) in origine divisa***

Conseguentemente, al fine della **regolarizzazione di tale difformità,** risulta necessario effettuare le seguenti attività tecnico-amministrative:

- Pratica edilizia comunale di sanatoria (DIA)
- Denuncia di variazione catastale

Gli oneri sanzionatori relativi a tali istruttorie ammontano ad €. 1.549,00, per diritti di segreteria € 191,30 escluso eventuali marche da bollo; la variazione catastale €. 100,00

Conseguentemente risultera' necessario nominare Tecnico abilitato per l'esecuzione delle attività tecnico-amministrative atte alla regolarizzazione di quanto sopradescritto; l'onere per tale incarico risulta essere pari a circa € 1.500,00 / 2.000,00.

Tutta la documentazione sopraccitata, unita alle risposte ricevute dagli Enti competenti, risulta allegata alla presente Perizia.

*****

8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI

Dal 14.02.1979 ad oggi risultano le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni, relativamente all'immobile oggetto di stima:

Trascrizioni:

1. In data 03/04/2004 nota di trascrizione
   n° Reg. Part. 14162/8260
   derivante atto di compravendita (Notaio Angelo Noli) a favore di ..... contro REBAGLIATI SALVATORE
2. In data 15/09/2017 nota di trascrizione
   n° Reg. Part. 29018/20566
   derivante da "verbale di pignoramento immobili" (Tribunale di Genova) a favore VELA MORTGAGES SRL contro .....

Iscrizioni:

A. In data 11/03/2004
   N° Reg. Part. 9331/2798
   derivante da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario (Notaio Angelo Noli) a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SRL contro .....

9. STIMA DELL'IMMOBILE

La stima dell'immobile verrà effettuata a *valore venale*, tenendo conto dell'ubicazione, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione dell'unita immobiliare, oltre alla vetustà ed allo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato in cui è ubicata.

L'analisi dei valori di mercato nella zona, riferita al metro quadrato, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Valore Venale (Metodo Sintetico Comparativo)

Per quanto riguarda la stima dell'immobile si procede alla determinazione del più probabile valore venale del bene al fine di definire il prezzo base di incanto dello stesso.

In merito alla zona dove è ubicato l'immobile ed in merito alle condizioni generali dello stesso, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno attribuire al manufatto un prezzo unitario pari a €/mq 1.000,00

La stima viene compiuta con metodo sintetico comparativo, in base al parametro del metro quadrato di superficie lorda (si desidera specificare che la superficie totale commerciale risulta pari a mq 92,00).

Si valuta quindi quanto segue:

superficie lorda appartamento	mq.	92,00
prezzo unitario:	€	1.000,00
mq. 92,00 x €/mq. 1.000,00 =	€	92.000,00
VALORE VENALE :		**€ 92.000,00**

Nel determinare il valore dell'appartamento il sottoscritto si è basato sugli importi presenti nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" leggibile sul sito internet dell'Agenzia del Territorio facendo specifico riferimento al Comune di Genova dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

*****

10. PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui effettivamente questi si trova, ben noto e gradito alle parti acquirenti con stato urbanistico, catastale e occupazionale, come da indicazioni contenute nella presente relazione e suoi allegati.

Il *prezzo base d'asta* verrà infine determinato moltiplicando il valore, calcolato precedentemente, per un coefficiente riduttivo - pari al 30% - che tenga conto

- delle difficoltà di vendita all'asta
- del tipo di pagamento a breve termine

Si otterrà pertanto:

- € 92.000,00 x 0,70 = € 64.400,00

  arrotondato ad **€ 64.000,00 (Euro sessantaquattromila/00)**

11. NOTE RIASSUNTIVE

Ai fini della redazione del bando d'asta e della vendita giudiziale si riportano qui di seguito le descrizioni e i dati necessari.

G.E.: Dott.ssa Zampieri

Esecuzione R.E: 720/2017

Promossa da: BNL SPA

contro: .....

Descrizione: appartamento sito in Via Rossini civ. 10 int. 14 (Comune di Genova), piano quarto e composto da: ingresso, corridoio, ripostiglio, n. 3 camere da letto, cucina, servizio igienico, soggiorno per una superficie commerciale lorda di mq 92,00.

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia del Territorio di Genova, catasto fabbricati, con le seguenti annotazioni tecniche:

Sez. RIV - Foglio 33 – Particella 206 – Sub 18 – Categoria A/3 – Classe 4 - Cons. 6 vani - Rendita catastale € 681,72

Regolarità Ed. Comunale: **NON CONFORME** al Progetto originario che peraltro non risulta presente né presso il Comune di Genova, né presso l'Archivio Storico del Comune di Genova

Regolarità Ed. Catasto: **NON CONFORME** al Catasto Fabbricati

Superficie totale lorda: mq 92,00

Valore venale: € 92.000,00

Prezzo base di incanto: **€ 64.000,00**

(Euro sessantaquattromila/00)

Firmato Da: CORDONE GIORGIO SALVATORE LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 600cc05681558 2bd46c856190772c4748

12. CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene di aver risposto in modo esauriente al quesito che gli è stato posto dall'Ill.mo **G.E. Dott.ssa Zampieri**, di cui resta comunque a completa disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e lo ringrazia per la fiducia accordatagli.

Con ossequio,

Genova, 12.02.2018

Il C.T.U.

Dott. Arch. Giorgio Cordone

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA
DOTT. ARCH. GIORGIO CORDONE N. 1956

Allegati:

Allegato n° 1	Richieste del CTU agli Enti Competenti
Allegato n° 2	Certificato agibilità
Allegato n° 3	Visura catastale
Allegato n° 4	Planimetria catastale
Allegato n° 5	Planimetria redatta dal C.T.U.
Allegato n° 6	Documentazione fotografica
Allegato n° 7	Certificazione Energetica

Firmato Da: CORDONE GIORGIO SALVATORE LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 600c05f615f82b4f6c65f18077d748