

TRIBUNALE DI GENOVA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Avv.to Andrea Rivellini del Foro di Genova

contro

N. Gen. Rep. **000574/2017**

Giudice Esecuzione Dr. Rosario Ammendolia

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Paolo Nassano
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2849
iscritto all'Albo del Tribunale di Genova
C.F. NSSPLA75P01D969P- P.Iva 01106580994
con studio in Chiavari (Genova) Via Trieste 17/19
telefono: 0185309047
cellulare: 3355219139
fax: 0185309047
email: nassano.paolo@yahoo.it*

INTRODUZIONE

Stante la situazione attuale dei beni oggetto di procedura, la loro consistenza e i vincoli su di essi gravanti, lo scrivente perito prevede la realizzazione di n. 1 lotti complessivo nella eventuale vendita all'asta e nella conseguente soddisfazione dei creditori.

Beni in Genova Via Cassanello civ. 31 int. 1 Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di n. 1 immobile ad abitazione** sito in Genova Via Pietro Cassanello n. 31 int. 1. Trattasi di un appartamento al piano terra di un fabbricato condominio, dotato di accesso dal vano scale condominiale oltre a passo carraio dal giardino di proprietà, il tutto con una superficie commerciale di mq 108.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a:

- Comune di GENOVA Sez. PEG Sez. Urb. PEG - foglio 43 mappale 354 sub. 12 e mapp 574 Z.C. 1A categoria A/3, classe 3, mq. 108, posto al piano T, rendita: €. 464,81.

Coerenze: Sotto con il terreno, sopra con piano 1°, da nord in senso orario con giardino int. 2, int. 2, vano scale cond., muri perimetrali su via Cassanello, civ. 33.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di stima è sito in Via Pietro Cassanello n. 31 int. 1, nella parte industriale / artigianale del quartiere di Pegli, Comune di Genova, lungo il torrente Varenna;

L'immobile è posizionato all'interno di un fabbricato condominio e ha accesso dal vano scale condominiale oltre a passo carraio dal giardino di proprietà esclusiva su Via Cassanello.

L'immobile è un appartamento posto al piano Terra, della consistenza commerciale di 108 mq con ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto e bagno.

E' presente inoltre un soppalco in una delle stanze da letto con accesso attraverso una scala a chiocciola.

Attualmente l'immobile, dotato di riscaldamento autonomo, è in discreto stato conservativo.

Da un punto di vista generale il fabbricato è sito in un'area con medio bassi flussi di traffico ma limitate possibilità di parcheggio, con i principali servizi primari e secondari a circa 1 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile, di proprietà degli esecutati, è residenza della famiglia del Sig. Mondini Marco come da dichiarazione a verbale.

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:* **Nessuna**

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

- **Nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- **Nessuna**

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

-

contro

proprietà a firma Notaio Massimo Di Paolo di Genova in data 04/12/1997 rep. 38120 e iscritta a Genova in data 12/12/1997 al n° 31861/5475
Importo capitale: €. 80'000,00 Totale: €. 160'000,00

▪

▪

▪ Importo capitale: €. 681'555,29 Totale: €. 1'363'110,68

4.2.2. Pignoramenti:

●

13/07/2017 ai num. 22504/15586.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In seguito delle ricerche effettuate presso i portali telematici e direttamente all'ufficio visure del Comune di Genova, si è appurato come l'ultimo stato autorizzato sia il Provvedimento di Condono n. 3465 del 01/09/1998 a seguito di domanda a nome della n° S. 2642 del 28/02/1995.

A seguito di sopralluogo si è potuto constatare come l'immobile attualmente corrisponda esattamente allo stato rappresentato nella documentazione in atti, ad esclusione di un soppalco creato all'interno della stanza da letto posta in adiacenze al soggiorno, soppalco con altezza pari a mt. 1,65.

Il soppalco di cui sopra è accessibile attraverso una scala a chiocciola che si diparte dalla stanza stessa.

La creazione del soppalco ha ridotto l'altezza della stanza a mt. 2,30, di fatto privandola dei requisiti igienico sanitari per il mantenimento della destinazione d'uso.

L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA VIENE REDATTO CONTESTUALMENTE ALLA PRESENTE E ALLEGATO.

Permesso di abitabilità n° : NON PRESENTE;

4.3.2 Costi per l'adeguamento o regolarizzazione:

Nel caso di voglia sanare il soppalco interno, risulta probabilmente possibile attraverso la presentazione di un art. 48 della LR 16/08 ssmmii., trasformando però l'intera stanza in un mero locale di sgombero.

Volendo mantenere la destinazione d'uso attuale vi è necessità di smontare il soppalco e ripristinare lo stato dei luoghi.

Ad oggi appare corretto stimare i costi di ripristino che sono sicuramente maggiori ed in ogni caso riportano l'immobile alla situazione approvata, mantenendo inalterato il valore.

Risulta presente nel giardino di proprietà una baracca in lamiera metallica, abusiva, presumibilmente utilizzata come deposito attrezzi o ricovero automezzi. Si prevede lo smantellamento e il ripristino dello stato dei luoghi.

contro

Costi di regolarizzazione: €. 6'000,00.

Oneri di esecuzione pratica: €. 0,00

4.3.3. Conformità catastale:

Come per le problematiche urbanistiche. Il ripristino allinea anche il catasto eliminando la necessità di pratiche di aggiornamento.

Risulta mancante la voltura per riunione di usufrutto.

Costi di redazione voltura: 300,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile: €. 700,00 circa

Spese straord. di gestione immobile, deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NP

Spese condominiali biennio antecedente scadute ed insolute alla data della perizia: NP

Diritto di passaggio sul marciapiede interno alla casa per una larghezza di mt. 1,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

per la quota di 1/1

piena proprietà;

ad oggi in forza dei seguenti atti di compravendita:

- Riunione di Usufrutto a seguito Atto di morte della

nell'Ospedale "Padre Antero";

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio:

•

•

•

7. PRATICHE EDILIZIE:

Provvedimento di Condono n. 3465 del 01/09/1998 a seguito di domanda a nome della

Passo carraio n° 36500 del 08/11/2005;

Descrizione Immobili

L'immobile oggetto della presente stima è situato in Comune di Genova Via Pietro Cassanello n. 31 int. 1, in loc. Pegli –

Fa parte di un fabbricato condominio composto di n. 4 piani oltre terra e copertura a padiglione.

Il fabbricato è in zona periferica del quartiere, in fregio al Torrente Varenna in zona industriale artigianale.

I servizi principali sono a circa 1 km, si presenta in discreto stato conservativo, ha struttura in muratura portante, riscaldamento e acqua calda sanitaria autonoma e dispone di ascensore ai piani.

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano terra, ha accesso dal ballatoio condominiale e dal giardino che ha passo carraio direttamente su Via Cassanello.

E' composto da un ingresso/soggiorno, n. 2 camere da letto, disimpegno cucina e bagno oltre ad giardino esterno.

contro

Le finiture sono ordinarie, le finestre sia in alluminio con vetro doppio che in legno vetro singolo, la pavimentazione parte in graniglia alla genovese parte in monocottura.

L'impianto elettrico, idraulico e di distribuzione del riscaldamento sono sottotraccia.

La calderina a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria risulta essere in buone condizioni e di recente installazione, posizionata in esterno su proprietà di terzi ma con diritto di passaggio.

Il giardino ha accesso con passo carraio da Via Cassanello ed è utilizzabile come posto auto privato scoperto.

L'altezza interna è pari a mt. 3,95.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Appartamento	Mq	108	1	108
Totale				108

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima - Valore equivalente

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono caratterizzare l'oggetto di stima e correggendone conseguentemente il valore.

Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione del bene in riferimento alla sua zona di ubicazione e ai servizi adiacenti, la sua tipologia, struttura e grado di conservazione, situazione attuale di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, Ufficio Tecnico del Comune di Genova;

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari e intermediatori siti in zona o nelle vicinanze e/o comunemente operanti sul territorio, Colleghe operanti sul territorio e pubblicazioni del settore.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale Appartamento - €/mq 800,00

Il calcolo del valore è effettuato in base ai volumi lordi equivalenti:

DESTINAZIONE	SUP. EQUIVALENTE	VALORE UNIT.	VALORE COMPLESSIVO
Appartamento	108	€ 800,00	€ 86.400,00
TOTALE			€ 86.400,00

Valore complessivo intero:	€ 86.400,00
Valore complessivo diritto e quota:	€ 86.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore Intero Lotto	Riduzione Oneri	Valore riduzione	Valore netto Lotto
€ 86.400,00	10,00%	€ 8.640,00	€ 77.760,00

Valore Lotto		€ 77.760,00
Riduzione per vendita quota		€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione		€ 6.300,00

contro

catastale e urbanistica.		
Spese di Cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 77.760,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 71.460,00

Giudizio di comoda divisibilità: **Non divisibile**

il perito
Paolo Geom. Nassano