

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

R.E.: n. 859/2

Sezione VII°

G.E.: **Dott. DAV**

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari


Udienza 15/05/2

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

UNICREDIT BANCA S.p.A.

Avv. Eugenio Picedi Benettini

contro

 debitore esecutato

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **Geom. Alessandro Ombrina**

Isritto all'Albo dei Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al

n° 2461, con studio in Genova, via Luccoli 16/3 tel. 010/2474233 - fax:

010/2516490

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE AL PIANO TERRENO

DEL CIV. 73 DI VIA BARTOLOMEO PARODI - CERANESI

(GE).

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA
VENDITA**

LOTTO UNICO: quota dell'intero dell'appartamento posto al piano terreno del civico 73 del condominio in Ceranesi, Via Bartolomeo Parodi 73, composto da ingresso due camere, cucina abitabile, bagno e porzione di giardino, parzialmente terrazzato, con annesso volume a magazzino.

1.1 - Dati tecnici:

Superficie lorda commerciale appartamento mq. 70,85

Superficie lorda commerciale magazzino mq. 40,74

Superficie giardino pertinenziale mq. 209,14

1.3 - Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Ceranesi, gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti in capo all'esecutato, foglio 20:

Appartamento: Particella 10, subalterno 13, categoria A/3, classe I°, vani

4.5, Rendita Catastale € 348,61;

Magazzino ed annesso Giardino: Particella 10, subalterno 965, categoria C/2, classe I°, mq. 75, Rendita Catastale € 224,66.

Valore catastale complessivo pari a € 72.232,02.

1.4 - Regolarità catastale

Le allegate planimetriche catastali corrispondono allo stato attuale dei luoghi, fatto salvo il volume magazzino che risulta in parte demolito in quanto crollato.

1.5 - Confini

Nord: con vano scale;

Est: su Via B. Parodi;

Sud: corte annessa ad altra proprietà su cui grava diritto di passo a favore immobile in narrativa;

Ovest: su area portinenziale annessa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : periferica residenziale, con sufficiente possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e negozi e servizi di ogni genere a circa 1 km., nonché dotata di collegamenti con mezzi pubblici in transito sulla medesima via.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale - popolare;

Collegamenti pubblici: autostrada circa km. 6 al casello di Genova Bolzaneto, circa Km. 3 alla stazione ferroviaria di Genova Pontedecimo.

3. STATO DI POSSESSO

L'alloggio, in sufficiente stato di conservazione, risulta alla data del sopralluogo, occupato dall'esecutato con la sua famiglia così come risultante da allegato certificato di residenza.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

4.1.5. Attestazione Certificazione Energetica

Al sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in
narrativa è stato redatto l'Attestato di Certificazione Energetica n° 17444,
trasmesso ai sensi di Legge in via telematica alla Regione Liguria in data
02/05/2012. Tale documento attesta una prestazione energetica globale
dell'immobile in oggetto pari a **352,32 kwh/m²anno** equivalente alla classe

G.

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

4.2.1. Iscrizioni

o iscrizione in data 30/08/2005 = R.P. n. 10378/42801 di ipoteca volontaria
per concessione a garanzia di mutuo, per la somma di €. 90.000,00 in
sorte capitale, durata 25 anni, a favore della UNICREDIT BANCA S.p.A.
giusto contratto di mutuo stipulato dal Notaio Federico Solimena in data
02/08/2005 rep. n. 39208/13168;

4.2.2. Trascrizioni

o trascrizione in data 12/12/2011 - R.P. n. 28638/40183 di atto giudiziario
per pignoramento immobili, per la somma di €. 89.204,31, oltre interessi
e spese, a favore del UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.
contro [REDACTED] per la quota dell'intero degli immobili oggetto
della presente relazione.

4.2.3. Altre trascrizioni:

o trascrizione del 01/07/1992 R.P. n. 13153 di atto notarile pubblico a
rogito Notaio Rocco Ansaldo del 25/06/1992 rep.n. 25/06/1992 per
acquisto di legato a favore dei Sig.ri [REDACTED] nata a Ceranesi il

20/06/1945, [REDACTED] nata a Ceranesi il 11/03/1929, [REDACTED]

[REDACTED] nata a Ceranesi il 20/06/1945, [REDACTED] nato a Ceranesi il 30/11/1930, [REDACTED] nato a Ceranesi il 16/03/1935,

relativo, unitamente a maggior consistenza, all'unità negoziale in esame.

a. trascrizione del 24/02/1996 R.P. n. 3744 di atto amministrativo relativo

alla denuncia di successione in morte del Sig. [REDACTED] nato a

Ceranesi il 12/12/1900 a favore dei Sig.ri [REDACTED] nata a

Ceranesi il 20/06/1945, [REDACTED], nata a Ceranesi il

11/03/1929, [REDACTED] nata a Ceranesi il 20/06/1945, [REDACTED]

[REDACTED] nato a Ceranesi il 30/11/1930, [REDACTED] nato a Ceranesi il

16/03/1935, relativo, unitamente a maggior consistenza, all'unità

negoziale in esame.

b. trascrizione del 30/08/2005 R.P. n. 26369 di scrittura privata con

sottoscrizione autenticata dal Notaio Federico Solimona del 02/08/2005;

rep.n.39207, per la compravendita dell'unità negoziale oggetto della

presente stima, a favore del Sig. [REDACTED]

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia

Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto oggetto di Denuncia Inizio Attività per ristrutturazione e contestuale cambio d'uso, asseverata ai sensi dell'art.

4.b della L.R. 29/02 e s.m.,

4.3.2. di conformità catastale

Le planimetrie catastali allegate rispecchiano lo stato attuale dei luoghi, ad esclusione dei due volumi contigui a quello rettangolare, risultati demoliti e/o

crollati, comunque non più esistenti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Dalle informazioni assunte dall'Administratore pro-tempore del condominio si

è rilevato le seguenti spese ancora insolute:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 500,00 riferite all' ultimo esercizio (2012).

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia;

€. 4.296,00 riferite all' ultimo esercizio (2012).

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0.

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto all'esecutato dalla

Sig.ra [REDACTED] nato a Ceranesi il 20/06/1945, in forza di atto a

rogito Notaio Federico Solimena del 02/08/2005 rep. n. 39207, trascritto alla

C.R.R.II. di Genova in data 30/08/2005 R.P. 26369/42800.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare in narrativa, a seguito della ristrutturazione con

contestuale cambio d'uso da magazzino ad abitazione, ai seguenti

provvedimenti autorizzativi:

• Denuncia Inizio Attività asseverata dal Geom. Sergio Parodi ai sensi

dell'art. 4.b della L.R. 29/02 e s.m, presentata presso i competenti uffici

Comunali dalla Sig.ra [REDACTED] in data 31/05/2005 prot. n.

3485;

• Richiesta di voltura di D.I.A. precedente a nome del nuovo proprietario,

attuale esecutato, con richiesta in data 28/09/2005 prot. n. 6051;

• Denuncia Inizio Attività asseverata dal Geom. Sergio Parodi ai sensi

dell'art. 4.b della L.R. 29/02 e s.m., presentata presso i competenti uffici
Comunali dall'esecutato, in data 02/02/2006 prot. n. 626;

- Relativamente all'ultima D.I.A. presentata veniva redatto dal progettista certificato di collaudo finale con contestuale denuncia di fine lavori, in data 10/03/2006;
- A completamento della pratica veniva istituita richiesta di certificato di agibilità in data 13/03/2006 prot. n. 1570, per i quali sono decorsi senza osservazioni da parte dei competenti uffici, il termine di 60 giorni per il silenzio assenso.

Per quanto attiene i volumi graficamente rappresentati nell'apposita planimetria catastale

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente strumento urbanistico comunale, l'immobile ricade nell'organismo territoriale OTE I, sub-ambito di conservazione Rq CL 1.

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.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: in muratura - condizioni: sufficienti

Solai: tipologia: in legno - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a falde - condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim/nc esterna: asfalto e terra: condizioni sufficienti.

Paroti esterne: in laterizio - rivestimento: intonaco alla genovese rifinito in
arenino - condizioni: scadenti.

Porta caposcala: anta singola - condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: finestre: doppia anta a battente in alluminio doppio vetro

condizioni: buone - persiane in alluminio - condizioni: buone.

Infissi interni: porte a battente in legno smaltato - condizioni: sufficienti.

Cucina: pavimento in piastrelle di ceramica e pareti rivestite con piastrelle in
ceramica - condizioni: sufficienti.

Bagno: pavimento con piastrelle in ceramica e pareti rivestite con piastrelle in
ceramica colorate - condizioni: buone.

Pavimenti: in piastrelle di ceramica - condizioni: buone.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone.

Impianti:

Riscaldamento: autonomo con caldaia a gas

Elettrico: sottotraccia sfilabile, funzionante ma privo di certificazione.

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Telefonico: sottotraccia

11. DIVISIONE IN LOTTI

Considerata l'attuale conformazione grafica dell'immobile e la quota di
espropriazione che grava sull'immobile, lo scrivente ritiene che l'immobile non
sia divisibile in lotti.

12. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

12.1. 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 espiti 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, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione e della 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.

12.2. Fonti di informazione

acquisizione diretta presso le agenzia 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.

12.3. Stima del valore a base d'asta

LOTTO UNICO: quota dell'intero dell'appartamento posto al piano terreno del civico 73 del condominio in Ceranesi, Via Bartolomeo Parodi 73, composto da ingresso due camere, cucina abitabile, bagno e porzione di giardino, parzialmente terrazzato, con annesso volume a magazzino, per una superficie lorda commerciale pari a mq. 70,85 (appartamento), mq. 40,74 (magazzino), mq. 209,14 (giardino).

Valore venale:

Appartamento: mq. 70,85 x €/mq. 1.000,00 = € 70.850,00

Magazzino: mq. 40,74 x €/mq. 150,00 = € 6.111,00

Giardino: mq. 209,14 x €/mq. 20,00 = € 4.182,80

Totale... € 81.143,80

Considerato tuttavia che è produttivo per l'asta la partecipazione di più soggetti interessati, tenuto conto che la gara per l'aggiudicazione del bene all'incanto realizza le soluzioni ottimali per l'individuazione del valore finale, si conclude che più è contenuto il prezzo a base d'asta più aumentano, nel corso della gara, le possibilità di vederlo incrementare.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, assunto il valore di € 166.264,00 quale valore di mercato della piena proprietà pignorata, si applica un coefficiente correttivo del 15% determinando il prezzo a base d'asta, come da seguente conteggio:

€ 81.143,80 x 0,85 = € 68.972,23

Valore a base d'asta: € 69.000.-

13. OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1. Operazioni Peritali

• Nomina con ordinanza del 05/03/2012 di Esperto nella procedura esecutiva sopraepigrafata, dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Dott.

Davini;

• Giuramento in sede di udienza in data 21/03/2012 dello scrivente dinanzi la G.E. Dott. Davini;

• Fissazione del sopralluogo o spedizione di lettera raccomandata R.R. all'esecutato in data 23/03/2012;

- Sopralluoghi eseguiti in data 03/04/2012 e 20/04/2012 presso l'immobile oggetto della presente valutazione.

13.1. Accertamenti presso Enti ed uffici Pubblici

- Accesso presso l'Agenzia del Territorio per reperimento documentazione catastale degli immobili oggetto della presente valutazione;
- Accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Ceranesi, per ricerca documentazione progettuale ed eventuali condoni edilizi;
- Accesso presso l'ufficio anagrafe del Comune di Ceranesi, per reperimento certificato residenza.

Genova, 08 Maggio 2012

L'Esperto

(Geom. Alessandro Ombrina)



Allegati:

- documentazione fotografica;
- planimetrie catastali;
- certificato catastale;
- Attestato Certificazione Energetica;
- D.I.A. n.3485 del 31/5/2005 e n.626 del 2/2/2006.

Attestazione degli adempimenti di cui all' art. 173-bis - Legge

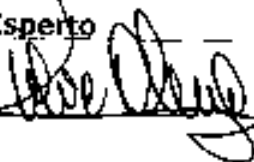
80/2005

Il sottoscritto Geometra Alessandro Ombrina, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da UNICREDIT BANCA S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 08 Maggio 2012

L' Esperto



(Geom. Alessandro Ombrina)

