

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

• Avv.

Contro

• Esecutata

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN
GENOVA VIA DEL CAMPASSO CIV.11 INT.14

PREMESSE

La scrivente riceveva incarico dal Giudice Dott.ssa ed in data
prestava giuramento di rito.

OPERAZIONI PERITALI

La scrivente inviava n. 1 lettera raccomandata A/R e n. 1 per posta
prioritaria, e poteva accedere ai luoghi in data 16 aprile 2018 alle ore
15.30.(vd. Allegato 1 corrispondenza).

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**

All'Agenzia delle Entrate (ex N.C.E.U.) di Genova l'appartamento
di via del Campasso civico 11 interno n.14 sesto piano, risulta iscritto nel
Comune di Genova, Sezione Urbana SAM, Foglio 38, Particella 270,

Sub 14, Zona Censuaria 3, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie 83 mq, Rendita € 383,47. La situazione degli intestati è la seguente: , nata in il , C.F. proprietà 1/1 (V. visura e planimetria catastale Allegato n. 2).

- **Confini**

L'immobile confina:

- ✓ a nord con appartamento int. 13 e vano scala condominiale;
- ✓ a sud con altro appartamento civico 9 di via del Campasso;
- ✓ ad est con muri perimetrali e distacco verso monte;
- ✓ ad ovest con muri perimetrali e distacco verso via del Campasso.

- **Provenienze**

L'immobile pervenne a per l'intero mediante Atto notarile di compravendita a rogito Notaio in data // n. di Rep. trascritto in data n. / da parte di .

3. 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 del Campasso, strada a doppio senso di marcia diramantesi da via Fillak nel quartiere di Sampiardarena. Il fabbricato entro cui è collocato l'immobile in oggetto, è posto ad una quota sopraelevata rispetto a via del Campasso ed è accessibile tramite lunga scalinata.

Tale scalinata dà accesso ad un distacco largo circa 2 metri in comunione con il civico n. 9. Il portone di accesso è collocato alla fine di detto distacco.

Il fabbricato costituisce parte centrale di un isolato storico di 6 edifici allineato a blocco su distacco sopraelevato di via del Campasso.

Il corpo di fabbrica, ascrivibile per epoca di costruzione ai primi anni del novecento ha struttura portante in pietra.

Il fabbricato non è dotato di ascensore. L'appartamento è collocato al piano sesto, oltre al piano terra. (vd. Allegato fotografico n.3). Lo stato di conservazione del fabbricato è sufficiente, così come lo stato di manutenzione.

Il fabbricato è dotato di citofono, ha portone in alluminio anodizzato di colore argento a due ante. Il portone è costituito da un piccolo vano di accesso pavimento in graniglia alla genovese di colore ocra. Le pareti sono imbiancate con lambrino di colore chiaro. Il corpo scala ha alzate e pedate in marmo bianco, la ringhiera – di tipo antico a volute – è di colore beige, i pianerottoli sono in graniglia di colore ocra, le bucaure del corpo scala sono rotonde con serramenti in ferro originali dell'epoca. Nel corpo scala è presente in esterno un tubo verticale di adduzione dell'acqua potabile. L'appartamento presenta altezza di mt 3.00 eccetto che per un disimpegno frontistante la zona letto che riporta l'altezza di m 2,30 ed un ripostiglio ricavato in cucina di altezza pari a m 2,18. L'alloggio all'interno è in discrete condizioni di manutenzione. L'alloggio è privo di riscaldamento, ovvero la ha riferito che le tubazioni sono presenti con le valvole per i radiatori sotto alle finestre ma non è mai stato messo in

funzione, infatti in cucina è presente una calderina per la sola produzione di acqua calda sanitaria. La scrivente pertanto ritiene di indicare che l'alloggio è privo di riscaldamento e che per la sua realizzazione dovrà essere almeno verificato l'impianto e dovrà essere sostituita la calderina presente in cucina. Le finiture dell'alloggio sono di tipo economico, ha pavimenti a piastrelle in pezzature di marmo, cucina e bagno in piastrelle, finestre e persiane in alluminio anodizzato, porte in legno. La porta di accesso è blindata. La superficie lorda abitabile é pari a mq. 83. Il bagno ha rivestimenti in piastrelle ed è dotato di wc, bidet, lavabo, doccia.

La cucina ha un solo parete piastrellata sul retro della parete attrezzata ad angolo cottura. Le pareti sono tutte imbiancate.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'appartamento è occupato dalla Proprietaria quivi residente .

5. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto non è vincolato ex D.L.vo 29/10/99 n. 490. L'area su cui insiste il fabbricato non è vincolata ex D.L.vo 29/10/99 n. 490.

Le spese di amministrazione condominiale ammontano per l'alloggio a circa €/annue 466; non residuano importi non pagati a carico dell'apartmento oggetto di procedura, non sono state deliberate spese di amministrazione straordinaria. Residuano tuttavia a carico del condominio spese non corrisposte all'Avv. da parte del precedente Amministratore in quanto nel condominio erano state avviate procedure di esecuzione immobiliare nei confronti di 3 Condomini. L'Amministratore attuale Sig. ha riferito di aver avviato contatti con l'Avv. onde addivenire al saldo a stralcio dell'importo massimo di € 9.000 che sarà quindi ripartito a carico dei Condomini per la quota millesimale di competenza.

6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Come risulta dalla relazione notarile agli atti della procedura:

in primis occorre indicare che nella relazione notarile è indicato che l'immobile è sito in via del Campobasso e non via del Campasso.

Iscrizione n./ in data //200 Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a favore di con sede a per un importo totale pari a € derivante da concessione a garanzia per mutuo pari ad € **relativamente all'immobile** oggetto di procedura contro e contro le Signore debentrici non datrici di ipoteca .

Verbale di pignoramento immobiliare in data // ai numeri / a favore di con sede in contro la Sig.ra sull'immobile per l'intero per un importo di € per rate scadute, capitale, spese accessorie ed interessi di mora al 03.11.2017 oltre spese occorrente.

7.VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Non è disponibile il progetto di costruzione del fabbricato, che è ascrivibile, data la sua facies, sicuramente ante 1942. Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale, così come riscontrato alla data del sopralluogo. Vedere nel merito la planimetria di confronto costruito/demolito (allegato n. 4).

Non sono state reperite pratiche edilizie relativamente alla realizzazione dei lavori de quo. Non si può pertanto attestare la piena regolarità del bene.

E' possibile regolarizzare le opere realizzate ai sensi e per gli effetti dell'art.22 ex L.R. 16/08, avendo acquistato l'immobile in data 21/12/2004.

Nel merito le opere edilizie realizzate risultano in oggi sanabili ai sensi del Nuovo Regolamento Edilizio art. 43 e art. 45.

Nel merito le spese vive per la regolarizzazione dell'immobile ammontano per il Comune di Genova ad € 55 per oneri di presentazione pratica e ad € 172,15 di sanzione per regolarizzazione. Oltre a tali oneri sono da indicare € 50,00 di spese per la presentazione all'Agenzia delle Entrate del nuovo accatastamento dell'immobile.

Il totale delle spese vive ammonta pertanto ad € 277,15 oltre all'onorario per il Professionista che può essere quantificato in € 1.500 onnicomprensive.

L'importo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile ammonta pertanto ad € 1.800 circa.

8. VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento non è comodamente divisibile per la sua natura.

9. 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.).

Secondo il criterio sopra-esposto **la superficie commerciale dell'immobile si compone di: mq 83.**

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

Alloggio collocato in fabbricato in sufficienti condizioni di manutenzione.

In zona sono in vendita alloggi con valori variabili da €/mq 840 ad €/mq 880. I dati OMI di riferimento, relativi al secondo semestre dell'anno 2017, Zona semi-centrale C21, per le abitazioni di tipo economico in condizioni normali, indicano valori variabili da €/mq 710 ad €/mq 1.050 (vd. Allegato n.5). L'immobile ha Attestato di Certificazione Energetica in classe F, come si evince dall'allegato n.6, redatto dal geom. appositamente incaricato della redazione da parte della scrivente. Si ritiene nello specifico di assegnare il valore minimo OMI deprezzato della percentuale del 20%, stante le condizioni di manutenzione del fabbricato, l'assenza dell'impianto di riscaldamento e la particolare collocazione (immobile al sesto piano del fabbricato raggiungibile tramite scalinata pari ad almeno altri due piani di fabbricato), pari ad €/mq 568. La superficie di vendita dell'immobile è pari a complessivi mq 83.

Il valore dell'immobile ammonterebbe pertanto ad € 47.144, da tale importo si defalcano inoltre le spese per la sua regolarizzazione pari ad € 1.800, pertanto il valore dell'immobile ammonta ad € 45.344 **diconsi euro quarantacinquemilatrecentoquarantaquattro.**

Genova, lì 21 maggio 2018

L'Esperto d'Ufficio

Arch.

ALLEGATI

- 1) Corrispondenza;
- 2) Visura e planimetria catastale dell'appartamento;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetria di confronto costruito/demolito;
- 5) Valori OMI;
- 6) Attestato di Prestazione Energetica.