TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

R.E.: **n. 539/2012**

Sezione VII°

G.E.: **Dott.ssa Zampieri**

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Udienza **17/9/2013**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

UNIPOL BANCA S.P.A.

Avv. Matteo Tassi

contro

[redacted] - debitore esecutato

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **Geom. Roberto Ombrina**

Iscritto all'Albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n° 2462, con studio in Genova, via Luccoli 16/3 – tel. 010/2474233 – fax: 010/2516490

LOTTO UNICO: QUOTA PARI ALL'INTERO APPARTAMENTO AL QUARTO PIANO IDENTIFICATO DAL CIV. 17 INTERNO 10 DI VIA NATALE GALLINO, IN GENOVA - PONTEDECIMO

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: **quota dell'intero** dell'appartamento, posto al quarto piano, identificato dal civ. 17 interno 10 di Via Natale Gallino, in Genova delegazione di Pontedecimo, composto da ingresso su soggiorno, cucina bagno, due camere, e poggiolo per complessivi 5 vani alla genovese.

1.1 - Dati tecnici:

Superficie lorda commerciale …… mq. 56,57

Superficie poggiolo…… mq. 2,00

Superficie lorda Virtuale…… mq. 57,57 arr.to a **mq. 58**

1.3 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, l'immobile in oggetto della presente relazione risulta censito in capo [redacted] alla Sezione Pon, Foglio 4, Mappale 41 subalterno 12 – Cat. A/4, classe II°, vani 4,5, R.C. €. 199,97.

1.4 – Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

1.5 – Confini

Nord: Su distacco verso Torrente Riccò;

Est: Su distacco verso Torrente Riccò;

Sud: con app.to int. 10;

Ovest: su via Natale Gallino.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : periferica residenziale, con scarsa possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e negozi e servizi di ogni genere posti sull'adiacente via pubblica, 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. 1.5 alla stazione ferroviaria di Genova Pontedecimo.

3. STATO DI POSSESSO

Dall'ispezione eseguita presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova, è emerso che l'esecutato [redacted] nato a [redacted] il [redacted] non ha alcuna residenza nel Comune di Genova.

Dal sopralluogo eseguito dallo scrivente si confermano i dati sopra riportati, infatti l'immobile risulta libero da cose e persone.

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

Ai 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° 15.745/2013 trasmesso ai sensi di Legge in via telematica alla Regione

Liguria in data 03/06/2013 e protocollato al n°PG/2013/0091116.

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

Per rispondere a questa parte di quesito, lo scrivente fa espresso riferimento alla Certificazione Notarile del Notaio Marcello Porfiri del 5/12/2012.

4.2.1. Iscrizioni

- iscrizione di ipoteca volontaria in data 11/9/2009 R.P. 657/567 a rogito notaio Matteo Beranger in Genova, a garanzia mutuo per l'importo totale di €. 222.400,00 a favore UGF BANCA S.P.A. contro [redacted]

4.2.2. Trascrizioni

- Anteriormente al ventennio l'immobile oggetto di pignoramento era di proprietà del risultava intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
- In data 23/12/2004 il [redacted] vendeva l'immobile in oggetto alla [redacted] con atto a rogito Notaio Angelo Noli in Genova Rep. 54186/17418.
- In data 11/9/2009 [redacted] vendeva l'immobile de quo all'attuale proprietario [redacted] a rogito notaio Matteo Beranger in Genova R.P. 656/566
- In data 2/8/2012 – R.P. n. 18285 R.G. 23006, trascrizione di atto giudiziario per pignoramento immobili, a favore di UNIPOL BANCA S.P.A. per la somma di €. 118.601,04, oltre interessi per la quota dell'intero dell'immobile in esame.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia

Come descritto al successivo paragrafo 7 per la presentazione della comunicazione ai sensi dell' art. 43 della L.R. 16/08 e ss.mm.ii. si stima un costo di €. 700,00, oltre spese.

4.3.2. di conformità catastale

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Dalle informazioni assunte dall'Amministratore pro-tempore del condominio Via Natale Gallino, [redacted] si è rilevato le seguenti spese ancora insolute:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 650,00 riferite all' ultimo esercizio (2013).

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 1.148,11.

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0.

6. ATTUALI PROPRIETARI

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto all'attuale proprietario [redacted] a seguito di atto di compravendita a rogito notaio Matteo Beranger in Genova R.P. 656/566 in data 11/9/2009.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso gli uffici Comunali, e più precisamente l'archivio edilizia privata e Condono Edilizio, non è emerso nulla, pertanto considerata l'epoca di edificazione (ante 1942) se ne presume la sua

regolarità.

Come si è potuto evincere dalla visura storica catastale, il 25/3/2009 è stata presentata variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni. Tale aggiornamento grafico non è stato depositato presso gli uffici del Comune, pertanto tale difformità è regolarizzabile con l'applicazione dell'art. 43 Legge Regionale 6/6/2008 N°16, con il pagamento di una sanzione amministrativa pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli stessi e comunque in misura non inferiore a €. 516.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. approvato con D.P.G.R. n°44 del 10/3/2000 confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5/11/2010 e successive varianti o aggiornamenti, il fabbricato cui l'immobile appartiene, risulta ascritto alla Zona BB-RQ, residenziale di riqualificazione.

Rispetto alla cartografia del P.U.C. adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 92/2011, lo stesso fabbricato ricade nell' ambito AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

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: buone

Solai: tipologia: in cemento armato - condizioni: buone

Copertura: tipologia: a falde - condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: in laterizio - rivestimento: intonaco alla genovese rifinito in arenino - condizioni: ottime, di recente ristrutturazione.

Porta caposcala: anta singola in alluminio e vetro - condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: finestre: doppia anta a battente in legno vetro singolo - condizioni: sufficienti .

Infissi interni: porte a battente in legno tamburato - condizioni: buone.

Cucinina: pavimento in piastrelle di ceramica e pareti rivestite con piastrelle in ceramica - condizioni: buone.

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: impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo

Elettrico: sottotraccia e in parte sopra traccia, 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 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, 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 venale

Considerato l' immobile libero da vincoli locatizi

Valore venale: mq. 58 x €/mq. 1.700 = €. 98.600

12.3. Stima del valore a base d' asta

LOTTO UNICO: dell'appartamento, posto al quarto piano, identificato dal civ. 17 interno 10 di Via Natale Gallino, in Genova delegazione di Pontedecimo, per una superficie lorda commerciale pari a mq. 58, composto da ingresso su soggiorno, cucina, bagno, due camere e poggiolo per complessivi 5 vani alla genovese .

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 €. 98.600 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:

€. 98.600 – 15% = €. 83.810

Valore a base d' asta: €. 84.000.-

13. OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1 Operazioni Peritali

- Nomina con ordinanza del 21/1/2013 di Esperto nella procedura esecutiva sopra epigrafata, dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Dott.sa P. Zampieri;
- Giuramento in sede di udienza in data 31/1/2013 dello scrivente dinanzi la G.E. Dott.sa P. Zampieri;
- Fissazione del sopralluogo e spedizione di lettera raccomandata R.R. all'esecutato in data 13/2/2013;

- Primo deposito presso la Cancelleria della Sezione VII° di richiesta di accesso forzoso e contestuale proroga di gg. 30, in data 26/2/2013
- Secondo deposito presso la Cancelleria della Sezione VII° di richiesta di accesso forzoso e contestuale proroga di gg. 30, in data 27/3/2013
- Sopralluogo eseguito nelle seguenti date 13/2/2013, 23/5/2013 e 31/5/2013 presso l'immobile oggetto della presente valutazione.

13.2 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 visure progetti del Comune di Genova, per ricerca documentazione progettuale;
- Accesso presso l'ufficio condono del Comune di Genova, per ricerca documentazione relativa ad eventuali condoni edilizi;
- Accesso presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova, per reperimento certificato residenza.

Genova, 3/6/2013

L' Esperto

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. ROBERTO OMBRINA N° 2462

(Geom. Roberto Ombrina)

Allegati:

- documentazione fotografica;
- planimetria catastale;

- certificato catastale;
- Certificazione Energetica n° 15.745/2013 trasmesso ai sensi di Legge in via telematica alla Regione Liguria in data 03/06/2013 e protocollato al n° PG/2013/0091116.