S I M O N E A R D I G O ' A R C H I T E T T O

Piazza Marsala, 4/6a - 16122 Genova
mobile +39 347 0554683 -- fax 010 8632090
e-mail: simoneardigo@saworkshop.com
PEC: simone.ardigo@archiworldpec.it
Cod. fis. RDGSMN71M10F205G - Part. IVA 02558950131

Tribunale di Genova

R.G. esecuzione 401/2016
G.E.: Dott. ROSARIO AMMENDOLIA

Creditore procedente

contro

Debitore esecutato

Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Beni Immobili siti in
Via Coronata, civ.1C R - int.9
Comune di Genova

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71c86cbba103a56cb29a43c639d34b82

Sommario

CAPITOLO PRIMO 3
Premessa 3
CAPITOLO SECONDO 3
Beni pignorati oggetto di stima 3
CAPITOLO TERZO 3
Operazioni preliminari e sopralluogo 3
CAPITOLO QUARTO 4
Descrizione del bene 4
Descrizione generale 4
Descrizione immobile oggetto di stima 5
Consistenza 5
Confini 5
Dati catastali 5
Stato di occupazione 6
Destinazione urbanistica e vincoli 6
Regolarità edilizia 6
CAPITOLO QUINTO 7
Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza 7
CAPITOLO SESTO 7
Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente 7
CAPITOLO SETTIMO 7
Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene non opponibili all'acquirente 7
CAPITOLO OTTAVO 8
Stima e prezzo a base d'asta 8
CAPITOLO NONO 11
Divisibilità dell'immobile 11

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71c86cbba103a56cb29a43c639d34b82

CAPITOLO PRIMO

Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Renato Delucchi affidava allo scrivente Dott. Arch. Simone Ardigò, con studio in Genova, Piazza Marsala, 4/6a, tel. 347.055.46.83 - iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al N° 3715 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nominato Perito Estimatore nella procedura di cui in epigrafe, l'incarico di effettuare la valutazione dei beni oggetto di pignoramento, sottoponendo allo scrivente i quesiti riportati nel "decreto di fissazione di prima udienza ex art. 569 cod. proc. civ. e nomina di esperto per stima dell'immobile" datato 20.12.2016.

Per tale incarico il C.T.U. giurava il 27.12.2017 presso la cancelleria del Tribunale.

Durante l'espletamento di tale incarico veniva notificato al C.T.U. il subentro al Dott. Renato Delucchi del Dott. Rosario Amendolia, in seguito all'istanza del 20.02.2017 che unificava l'Esecuzione Immobiliare RE 401/2016 alla RE 816/2015

Successivamente, come riportato nel "Verbale di Udienza" del 07/04/2017, l'incarico del C.T.U. viene integrato con la prescrizione di verificare la congruità del valore di stima del bene oggetto di esecuzione, rispetto alla "Relazione di Stima" depositata da parte del C.T.U. Geom. Marrocco nella procedura RE 816/2015 quindi di aggiornare eventualmente la suddetta relazione rispetto alle condizioni del bene stesso in riferimento alla data di accesso all'interno del bene medesimo.

CAPITOLO SECONDO

Beni pignorati oggetto di stima

Il bene oggetto di perizia è al civico 1C R, interno 9, di Via Coronata, nel Comune di Genova, nella circoscrizione di Cornigliano. È posto al piano terra del fabbricato ed è costituito da un unico locale.

CAPITOLO TERZO

Operazioni preliminari e sopralluogo

(allegato I)

Come stabilito dalla procedura ho inviato dapprima lettera raccomandata (18/01/2017), all'esecutato al fine di comunicare la data del sopralluogo (06/02/2017).

A tale comunicazioni (inviate doppie ai due indirizzi di riferimento e anche per lettera singola), vista la inefficacia e il ritorno delle stesse al mittente, ma visto anche che l'esecutato scriveva via mail al C.T.U. si ipotizza una nuova data di accesso all'immobile.

A tal riguardo, come stabilito dalla procedura, ho inviato una nuova lettera raccomandata (02/02/2017), all'esecutato al fine di comunicare la data del sopralluogo (20/02/2017).

Anche questo appuntamento è stato disatteso dall'esecutato.

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71c86cbba103a56cb29a43c639d34b82

Il C.T.U., in data 28.02.2017, come concordato con il Giudice Dott. Renato Delucchi, fa istanza di accesso forzoso all'immobile con la contestuale richiesta di incaricare/nominare un Ufficiale Giudiziario per tale attività; contestualmente fa anche richiesta di proroga per la consegna della "Perizia di Stima"

Successivamente, come già evidenziato nelle premesse del CAPITOLO PRIMO di codesta relazione, in seguito alla attività di formalità legate alla unificazione dell'Esecuzione Immobiliare RE 401/2016 con la RE 816/2015 e alle tempistiche dell'organizzazione dell'accesso forzoso predisposte da parte della "SO.VE.MO srl" il C.T.U. accederà all'immobile in data 10.05.2017.

Ho inoltre esperito accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Genova, l'Ufficio Anagrafe di Genova, l'Ufficio Visura Progetti e l'Ufficio Agibilità del Comune di Genova.

Infine ho compiuto indagini di mercato al fine di assumere tutti gli elementi utili alla redazione della stima.

Premesso quanto sopra io sottoscritto Arch. Simone Ardigò, ottenute le necessarie risultanze dalle indagini esperite, verificati gli atti, posso dar conto e procedere ad esporre le risposte ai Quesiti.

CAPITOLO QUARTO

Descrizione del bene

Descrizione generale

(allegato A)

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Genova (delegazione Cornigliano), Via Coronata civ 1C R.

La zona in cui è collocato l'immobile ha carattere residenziale a margine ed a monte di una area industriale/portuale posizionata a mare.

I servizi, sia pubblici che commerciali, quindi scuole pubbliche e private oltreché uffici, sono lungo l'asse viario di Via Cornigliano (sulla quale si affaccia una stanza dell'appartamento) che è la via di grande vitalità dell'area di riferimento.

A meno di dieci minuti a piedi si arriva alla stazione delle Ferrovie dello Stato di Cornigliano.

A 10/15 minuti a piedi si raggiunge l'area commerciale di Campi con i multi store IKEA (unico in Liguria), Leroy Merlin e Maison du Monde.

Proseguendo, sempre a piedi, oltre il torrente Polcevera, si arriva al Centro Commerciale "La Fiumara" dotato di centro sportivo, cinema multisala, sale giochi e locali commerciale.

È da evidenziare che, rispetto alla zona, i parcheggi pubblici sono limitati.

Su Via Cornigliano sono presenti le fermate del servizio di Trasporto Pubblico AMT n.1 e 3.

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71c86cbba103a56cb29a43c639d34b82

Descrizione immobile oggetto di stima

(allegato B)

L'immobile oggetto di stima è un box attualmente adibito a magazzino.

Il box si trova al piano terra del civico 5 nero e vi si accede da Via Coronata 1C R, entrando in un distacco su cui si affacciano diversi varchi di locali adibiti a box.

Il box è costituito da un unico locale, con un soppalco provvisorio, ad uso deposito.

Le pareti sono tinteggiate, il pavimento è in mattonelle in autobloccanti.

Il locale è dotato di due finestra in ferro e da una serranda elettrica "sali e scendi" in metallo.

Il box oggetto di stima, come peraltro gli altri box presenti nell'andito del civico 1C R, sono di recente costruzione.

Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione discreto.

Consistenza

(allegato C)

superficie netta box =15,15 mq;

superficie lorda box = 18,32 mq;

altezza media netta box = 4,40 m;

altezza media lorda box= 4,70 m;

volume totale lordo box = (18,32 x 4,70) = 86,10 mc;

superficie commerciale box = 18,32 mq;

Confini

Il box confina:

Nord: intercapedine

Est: intercapedine

Sud: spazio di manovra

Ovest: box n.8

Sopra: appartamento al primo piano del civico 5

Sotto: terrapieno

Dati catastali

(Allegato D)

Catasto Fabbricati di Comune di Genova:

, proprietario per la quota di piena proprietà;

Comune di Genova -Sezione Urbana COR - Foglio 80 - Particella 178 - Subalterno 73 – Zona Censuaria 1A - Via Coronata civico 1CR interno 8 - piano terra – Categoria C/6 - Classe 5 – Consistenza 16 mq - Superficie Catastale Totale: 20 mq - Rendita 65,28 €.

P.S. Nella visura catastale l'immobile è erroneamente indicato come interno 8, in realtà è l'interno 9

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71c86cbba103a56cb29a43c639d34b82

Stato di occupazione

Attualmente l'immobile è utilizzato dall'esecutato.

Destinazione urbanistica e vincoli

(allegato A)

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC del Comune di Genova, come "Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale" (AR-UR).

Le destinazioni d'uso principali sono i servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, aggregazione di esercizi singoli, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi di diritto di superficie.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova – Bassa Valle Polcevera, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Regolarità edilizia

(allegato D, C, H)

– Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova:

per il civico 5 esiste:

- *un Progetto Costruttivo n.772 del 1951,*
- *una Variante al Progetto Costruttivo n. 531 del 1952,*
- *un Progetto Costruttivo n.176 del 1963*
- *una Dichiarazione di Inizio Attività per realizzazione box nei piani fondi, n.2513/1998, del 26/05/1998*
- *una Dichiarazione di Inizio Attività per apertura box, n.4666/1998, del 05/10/1998*

La verifica sulla conformità dell'immobile è stata effettuata sulla planimetria catastale risalente al 1998.

Dal confronto dello stato attuale con la planimetria catastale l'immobile risulta conforme alla planimetria depositata.

P.S. nella perizia di stima n.816/2015, redatta da parte del CTU Geom. Marrocco Massimo, non erano stati rilevati i Progetti Costruttivi e relative variazioni evidenziati in questo capitolo.

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71c86cbba103a56cb29a43c639d34b82

CAPITOLO QUINTO

Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza

(allegato E)

residente in Via dei Sessanta civ. 7A int. 1 sc. A, risulta stato coniugato con , in regime di separazione dei beni.

P.S. nella perizia di stima n.816/2015, redatta da parte del CTU Geom. Marrocco Massimo, non sono stati acquisiti certificati allegati all'attuale perizia.

CAPITOLO SESTO

Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

(ipoteche, pignoramenti, rate amministrazione)

(allegato F)

Resteranno a carico dell'acquirente un debito nei confronti dell'amministrazione del condominio al 18/05/2017 pari a € 453,51.

CAPITOLO SETTIMO

Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene non opponibili all'acquirente

TRASCRIZIONI

- In data 15/07/1998 - Registro Generale n.17801, Registro Particolare n.12039 – Atto tra vivi di compravendita (Rep. n.50235 del 26/06/1998), contro per la quota di 1/3 di proprietà, per la quota di 1/3 di proprietà, per la quota di 1/12 di proprietà, per la quota di 3/12 di proprietà, a favore di per la quota di piena proprietà.

- In data 15/03/1999 - Registro Generale n.6538, Registro Particolare n.4519 – Atto tra vivi di compravendita (Rep. n.178351 del 25/02/1999), contro per la quota di piena proprietà, a favore di per la quota di piena proprietà.

- In data 08/08/2002 - Registro Generale n.29481, Registro Particolare n.20709 – Atto tra vivi di compravendita (Rep. n.182607 del 26/07/2002), contro per la quota di piena proprietà, a favore di per la quota di piena proprietà.

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71c86cbba103a56cb29a43c639d34b82

- In data 05/11/2015 – Registro Generale n.17847, Registro Particolare n.12693, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili (Rep. n.62/2016 del 06/06/2016), contro [redacted] per la quota di piena proprietà, a favore di [redacted] per la quota di piena proprietà.

- In data 17/06/2016 – Registro Generale n.28099, Registro Particolare n.20772, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili (Rep. n.9653 del 13/10/2015), contro [redacted] per la quota di piena proprietà, a favore di [redacted] per la quota di piena proprietà.

ISCRIZIONE

- In data 10/12/2012 – Registro Generale n.34986, Registro Particolare n.4340, Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo (Rep. n.862/12 del 08/11/2012), contro [redacted] per la quota di piena proprietà, a favore di [redacted] per la quota di piena proprietà.

CAPITOLO OTTAVO

Stima e prezzo a base d'asta

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

1) comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);
2) superficie dell'immobile (mq);

per cui

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

quindi,

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71c86cbba103a56cb29a43c639d34b82

TABELLA OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/CORNIGLIANO ALTA AAB.M. (V.CORONATA-V.MONTE GUANO-V.BO SCHETTO)

Codice zona: D45

Microzona: 19

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2300	L	5,3	7,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1750	L	4,5	6,6	L
Autorimesse	Normale	750	1050	L	3,2	4,6	L
Box	Normale	1500	2200	L	6,7	9,7	L
Posti auto coperti	Normale	1400	2100	L	6,9	10	L
Posti auto scoperti	Normale	1350	1900	L	6,2	8,7	L

TABELLA FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONISTI

Prezzi parcheggi anno 2016		Centro	Semicentro	Periferia	Minimo	Massimo	Altro
Carignano							
Posti auto scoperti	€	---	---	---	20.000	25.000	---
Posti auto coperti	€	---	---	---	27.000	32.000	---
Box singoli	€	---	---	---	48.000	60.000	---
Castelletto							
Posti auto scoperti	€	---	---	---	20.000	25.000	---
Posti auto coperti	€	---	---	---	27.000	32.000	---
Box singoli	€	---	---	---	50.000	60.000	---
Centro							
Posti auto scoperti	€	---	---	---	26.600	28.500	---
Posti auto coperti	€	---	---	---	28.500	38.000	---
Box singoli	€	---	---	---	47.500	61.750	---
Centro Storico							
Posti auto scoperti	€	18.000	23.000	---	---	---	---
Posti auto coperti	€	28.000	35.000	---	28.000	38.000	---
Box singoli	€	50.000	60.000	---	57.000	71.000	---
Circonvalmonte							
Posti auto scoperti	€	---	---	---	16.150	21.850	---
Posti auto coperti	€	---	---	---	19.000	26.600	---
Box singoli	€	---	---	---	38.000	47.500	---
Cornigliano							
Posti auto scoperti	€	---	---	---	11.400	14.250	---
Posti auto coperti	€	---	---	---	14.250	19.000	---
Box singoli	€	---	---	---	26.600	38.000	---

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 18,32 mq;

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71c86cbba103a56cb29a43c639d34b82

Pertanto, come riportato nella tabella di calcolo sotto sviluppata, si evidenziano i due conteggi (OMI e FIAIP):

TABELLA DI RIFERIMENTO DEL PREZZO MEDIO			
RIFERIMENTI	*PREZZO €/Mq*		
Osservatorio Mercato Immobiliare	minimo	€ 1.500,00	
	medio	€ 1.850,00	
	massimo	€ 2.200,00	
Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali	box singolo minimo	€ 26.600,00	
	box singolo medio	€ 32.300,00	
	box singolo massimo	€ 38.000,00	

	PREZZO MEDIO €/Mq		*SUPERFICIE Mq*	*VALORE OMI €*	*VALORE MEDIO OMI - FIAIP €*
BOX AUTO	minimo	€ 1.500,00	18,32	€ 27.480,00	€ 27.040,00
	medio	€ 1.850,00	18,32	€ 33.892,00	€ 33.096,00
	massimo	€ 2.200,00	18,32	€ 40.304,00	€ 39.152,00

Il prezzo applicato nella Stima è dato dal prezzo medio, coincidente dei valori medi OMI e FIAIP, Viene preso questo valore come riferimento in quanto il box è in buono stato; inoltre è da evidenziare anche che la zona, che risulta essere densamente popolata, è molto carente di posti macchina e anche di box: questo fatto rende il box oggetto di stima molto appetibile sul mercato immobiliare.

Il risultato finale della stima dell'immobile sito nel Comune di Genova, Via Coronata civ.1C R int.9, risulta quindi essere di:

€ 33.096,00 (trentatremilanovantasei/00 euro)

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità ridurrò il valore stimato del 10 % determinando così il prezzo intero da assumere in € 29.786,40 (ventinovemilasettecentottantasei/40 euro)

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà del Sig. pari a **€ 29.800,00 (ventinovemilaottcento/00 euro)** che deriva dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71c86cbba103a56cb29a43c639d34b82

CAPITOLO NONO

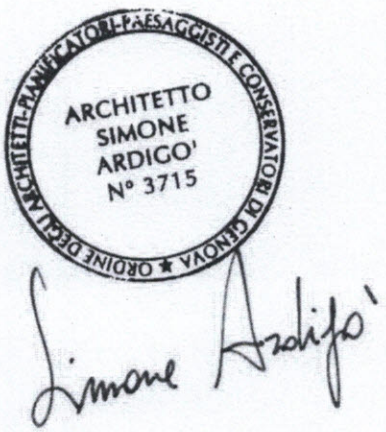
Divisibilità dell'immobile

L'immobile non è divisibile in natura.

A compimento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto Arch. Simone Ardigò, deposita la presente relazione e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Genova, 23/05/2017

Arch. Simone Ardigò



ALLEGATI:

A. Inquadramento urbanistico territoriale
B. Documentazione fotografica
C. Planimetria di rilievo stato attuale
D. Visura e planimetria catastale
E. Certificato di Residenza e di Stato di famiglia
F. Spese condominiali
G. Atto di compravendita
H. Progetto Costruttivo n.176/1963
I. Operazioni peritali
J. Perizia di Stima n.816/2015

SIMONE ARDIGO' ARCHITETTO
Piazza Marsala, 4/6a - 16122 Genova
mobile +39 347 0554683 -- fax 010 8632090
e-mail: simoneardigo@saworkshop.com
PEC: simone.ardigo@archiworldpec.it
Cod. fis. RDGSMN71M10F205G - Part. IVA 02558950131

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71c86cbba103a56cb29a43c639d34b82