

Procedura n° 634/16 R.G. Esecuzioni

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore Dott. Rosario Ammendolia

Procedura promossa da:

Banca CARIGE S.p.A.

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DEL PERITO

Il sottoscritto Geom. Piero Mattei, con studio in Genova, Via Talamone 12/22, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n° 3089, nominato perito esperto nella procedura in epigrafe, il giorno 31 gennaio 2017 e prestava giuramento presso la Cancelleria, e gli affidava l'incarico di rito.

Premesso:

- di aver effettuato visura del progetto originario del fabbricato conservato presso l'Ufficio Archivio Progetti del Comune di Genova e di non aver reperito alcuna documentazione inerente l'immobile oggetto di esecuzione;
- di aver effettuato visura aggiornata dei dati catastali e della planimetria in data 31 gennaio 2017;
- di aver effettuato ispezione ipotecaria aggiornata in data 17 febbraio 2017;



Procedura n° 634/16 R.G. Esecuzioni

- di aver inviato comunicazione di avvio dell'attività peritale all'esecutato a mezzo raccomandata A.R. in data 3 febbraio 2017;
- di aver effettuato accesso all'immobile in data 8 febbraio 2017;
- di aver verificato la presenza di un contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate di Genova 2, di averne richiesto copia in data 27 febbraio 2017 e di averne ottenuto copia in data 28 febbraio 2017.

così risponde per capitoli:

A) Completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C.

Esaminata la documentazione in atti lo scrivente può confermare che la stessa è completa ed esaustiva.

B) Oggetto di stima

Oggetto della presente relazione di stima è:

- un appartamento sito Genova, Via Celesia civico 37 interno 5 piano 4.

B/1) Composizione ed identificazione dell'appartamento

L'unità immobiliare è composta da ingresso/corridoio, tre camere da letto, cucina, due ripostigli ed un bagno.

- **Confini**

L'immobile confina a nord con pareti divisorie con altra unità immobiliare appartenente al civico 39 di Via Celesia, ad est con pareti perimetrali verso distacco su altro fabbricato, a sud con pareti divisorie con altra unità immobiliare appartenente al civico 35 di Via Celesia e con pareti divisorie con vano scala condominiale, ad ovest con pareti perimetrali verso Via Celesia, sopra con sottotetto e sotto con appartamento interno 4 del medesimo civico.

- **Dati catastali**



Procedura n° 634/16 R.G. Esecuzioni

L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate Direzione

Provinciale di Genova Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali come segue:

- sezione RIV, foglio 33, mappale 99, subalterno 5, categoria A/4,

classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 340,86 [REDACTED]

- ditte:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ½ in regime di separazione dei

beni;

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ½ in regime di separazione dei

beni.

- **Provenienze**

L'immobile risulta essere di proprietà dei Signori [REDACTED]

[REDACTED] come da atto a rogito Dr. Cola Maria Paola rep. n° 12743 del 12 marzo 2008.

Provenienza successione della Signora [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] deceduta a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

denuncia di successione n° [REDACTED] Vol. [REDACTED] presentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio

di Genova 2 in data [REDACTED] e trascritta a Genova in data [REDACTED]

[REDACTED]

B/2) Descrizione del contesto, del fabbricato e dei beni oggetti di stima



Procedura n° 634/16 R.G. Esecuzioni

L'immobile è situato nel quartiere di Rivarolo in Val Polcevera, la zona è caratterizzata dalla presenza di molti edifici adibiti quasi esclusivamente a civili abitazioni ed alcune attività commerciali poste al piano strada.

L'immobile è posto nel tratto a senso unico diretto verso Teglia di Via Celesia, l'edificio presenta uno stato di conservazione dei prospetti discreto, mentre l'androne e le scale risultano essere in pessime condizioni di manutenzione con pareti e soffitti scrostati, un tratto del cosciale della rampa delle scale risulta essere mancante con esposizione della struttura lignea sottostante [REDACTED]

L'edificio è di vecchia edificazione, non risultano essere stati presentati progetti o condoni relativi all'unità immobiliare in oggetto.

Il fabbricato è costituito da un unico corpo di fabbrica con pianta regolare, struttura in muratura portante e solai in legno.

Il vano scale è posto sul lato sud del fabbricato posta in aderenza con il civico 35. La pavimentazione dell'androne e dei pianerottoli delle scale sono costituiti da piastrelle in cemento di colore grigio e rosso, le scale sono costituite da lastre di ardesia, pareti con finitura in lambrino e tinta. L'edificio è privo di ascensore.

L'appartamento oggetto della presente relazione, è in cattive condizioni di manutenzione con parte degli impianti esposti.

Le finestre sono del tipo in alluminio e vetri camera, persiane in PVC, il riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia murale di tipo C posta all'interno del bagno e scarico a parete [REDACTED]

Le pavimentazioni interne sono del tipo in piastrelle di ceramica, le pareti divisorie interne sono in muratura, il bagno presenta tutti gli accessori.

La porta d'ingresso è del tipo di legno blindato mentre le porte interne sono



Procedura n° 634/16 R.G. Esecuzioni

in legno.

Parte della parete est dell'immobile presenta formazione di muffe. Dal bagno è visibile l'ingresso di un soppalco ove sono alloggiati i serbatoi dell'acqua posti sopra all'attuale cucina, nella parete tra la cucina ed il bagno è presente un foro nella muratura al di sotto del lavandino e parte dell'impiantistica è esposta.

L'attuale cucina è priva di un infisso e il finestrino presente è semplicemente chiuso da una griglia ed una lastra di plexiglas.

L'immobile è arredato.

B/3) Stato di possesso

L'unità immobiliare in forza del citato atto di acquisto risulta essere di proprietà dei Signori [REDACTED]

Al momento del sopralluogo gli esecutati non erano presenti, ma l'immobile è risultato occupato da una coppia di persone [REDACTED]

Pertanto lo scrivente si è recato il giorno 27 febbraio presso l'Agenzia delle Entrate di Genova 2 per verificare la presenza di un contratto di locazione in corso di validità.

E' stato reperito contratto di locazione stipulato tra la Sig.ra [REDACTED] a decorrere dal 1 giugno 2015 sino al 31 maggio 2018, rinnovabile tacitamente per ulteriori due anni [REDACTED]

B/4) Formalità, vincoli ed oneri

Dall'ispezione ordinaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova [REDACTED] risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:



Procedura n° 634/16 R.G. Esecuzioni

• TRASCRIZIONE del 06/06/1992 - Registro Particolare 11734

Registro Generale 15963 Pubblico ufficiale UFFICIO SUCCESSIONI

Repertorio 22/5399 del 05/03/1992 ATTO PER CAUSA DI MORTE -

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

• TRASCRIZIONE del 11/04/2006 - Registro Particolare 9933

Registro Generale 17253 Pubblico ufficiale ANSALDO EDMONDO

Repertorio 49888 del 04/03/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE -

ACQUISTO DI LEGATO

• TRASCRIZIONE del 19/01/2007 - Registro Particolare 1751

Registro Generale 2822 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO

Repertorio 32/388 del 04/09/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE -

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

• TRASCRIZIONE del 26/03/2008 - Registro Particolare 5764

Registro Generale 9832 Pubblico ufficiale COLA MARIA PAOLA Repertorio

12743/9557 del 12/03/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE -

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

• TRASCRIZIONE del 26/03/2008 - Registro Particolare 5765

Registro Generale 9833 Pubblico ufficiale COLA MARIA PAOLA Repertorio

12743/9557 del 12/03/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

• ISCRIZIONE del 26/03/2008 - Registro Particolare 2108 Registro

Generale 9834 Pubblico ufficiale COLA MARIA PAOLA Repertorio

12744/9558 del 12/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

• ISCRIZIONE del 26/10/2009 - Registro Particolare 7002 Registro

Generale 34119 Pubblico ufficiale Equitalia Sestri Spa Repertorio



Procedura n° 634/16 R.G. Esecuzioni

115857/48 del 14/10/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA

ESATTORIALE

• ISCRIZIONE del 07/06/2016 - Registro Particolare 2749 Registro

Generale 16621 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio

2968/4816 del 03/06/2016 IPOTECA CONC.

AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI

ADDEBITO

• TRASCRIZIONE del 18/10/2016 - Registro Particolare 21654

Registro Generale 30369 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Repertorio 8514/2016 del 08/09/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

B/5) Regolarità edilizia ed urbanistica

L'attuale distribuzione interna dell'immobile non risulta essere conforme alla

planimetria presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali della

Provincia di Genova poiché sono state eseguite le seguenti modifiche:

- demolizione del ripostiglio posto all'interno della cucina;
- riduzione della dimensione della cucina per permettere la realizzazione di un bagno posto tra la cucina e la camera posta nell'angolo nord-est;
- eliminazione dell'originario bagno posto nell'angolo sud-ovest.

Il tutto è meglio visibile nella documentazione fotografica allegata alla presente.

Dalla disamina della documentazione emerge che l'attuale planimetria

catastale depositata agli atti a firma Arch. Cristina Pesce protocollo n° GE0014642

del 15 gennaio 2008 raffigura la situazione alla stipula dell'atto di acquisto.

Nel rogito a firma del Notaio Maria Paola Cola alla pagina 3 viene indicata



Procedura n° 634/16 R.G. Esecuzioni

la citata pratica catastale presentata con la causale "diversa distribuzione degli spazi interni" e che la stessa è stata presentata per opere realizzate anteriormente al 17 marzo 1985.

Tali opere non sono state comunicate allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova come previsto dalla normativa vigente.

Le difformità elencate possono essere sanate presentando pratica catastale di aggiornamento e pratica comunale per comunicazione di opere interne già terminate presentando una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi della Legge Regionale 16/08, inoltre sarà necessario presentare opportuna domanda di deroga alla ASL 3 Genovese per richiedere il mantenimento del locale cucina e relativa finestra.

Il costo di tali pratiche può essere riassunto come di seguito elencato:

- richiesta di deroga al R.I.S.A. e R.E.C. per mantenimento finestra e locale cucina € 700,00;
- aggiornamento catastale € 350,00;
- comunicazione opere interne eseguite in assenza di titolo € 700,00.

Ammende:

- aggiornamento catastale € 258,00 se anteriore al 30/06/2011, € 1.032,00 se successivo al 30/06/2011;
- comunicazione opere interne eseguite in assenza di titolo € 1.033,00.

Gli importi sopra indicati sono al netto dei versamenti catastali e comunali relativi alle comunicazioni sopra indicate.

B/6) Situazione debitoria nei confronti del condominio

Non essendo presente alcuna etichetta all'interno dell'androne



Procedura n° 634/16 R.G. Esecuzioni

condominiale come prescritto dal vigente R.E.C. del Comune di Genova, non si è potuto contattare l'amministrazione condominiale per conoscere l'eventuale situazione debitoria degli esecutati.

C) Stima sommaria

Appartamento:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, dello stato di manutenzione, si ritiene di mettere a calcolo il seguente valore basato sulle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2016, semestre 1 [REDACTED]

- Provincia: GENOVA
- Comune: GENOVA
- Fascia/zona: Periferica/RIVAROLO TU.M. (V.JORI-V.VEZZANI-V.CANEPARI)
- Codice di zona: D49
- Microzona catastale n.: 22
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Destinazione: Residenziale

$$95,86 \text{ m}^2 \times \text{€ } 900,00 = \text{€ } 86.274,00$$

Per quanto sopra lo scrivente ritiene, visto lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e dell'edificio, di abbattere il valore a mq ad € 700,00, ottenendo

$$95,86 \text{ m}^2 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 67.102,00$$

indicando che il più probabile valore di mercato può essere fissato in € 67.000,00 (euro sessantasettemila/00).

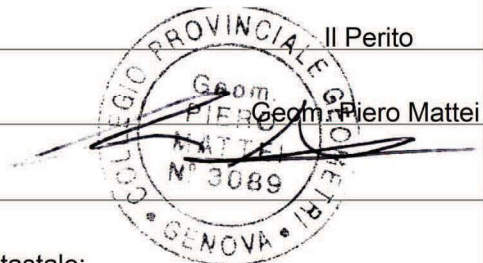
* * *



Procedura n° **634/16 R.G. Esecuzioni**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione
per quant'altro necessario e/o richiesto.

Genova, 28 febbraio 2017



Allegati:

- allegato A – Planimetria e visura catastale;
- allegato B – Documentazione fotografica;
- allegato C – Ispezione ipotecaria;
- allegato D – Estratto cartografico O.M.I.;
- allegato E – Attestato di Prestazione Energetica;
- allegato F – Planimetria dell'immobile;
- allegato G – Contratto di affitto.

