



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

742/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Roberto Bonino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2019

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

LUCA POZZI

CF: PZZLCU77T29F205P
con studio in GENOVA (GE) VIA ACQUARONE 40/6
telefono: 3392195743
email: lpozzi@a2punto0.it
PEC: pec@pec.a2punto0.it



INDICE

1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita	pag. 3
2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione	pag. 3
3. Stato di possesso al momento del sopralluogo	pag. 3
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 4
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 4
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 4
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica	pag. 5
8. Giudizi di conformità	pag. 5
9. Valutazione complessiva del lotto	pag. 10
10. Allegati	pag. 11

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 742/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI O OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GENOVA, sito in Via Teglia 26, quartiere Rivarolo, della superficie commerciale di 85,20 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento a GENOVA via Teglia 26 int. 4, quartiere Rivarolo, della superficie commerciale di 85,00 mq per la quota di 1/2 di proprietà di _____ e di 1/2 di proprietà di _____. Il bene, fa parte di un edificio ubicato in zona periferica della città di Genova, nel quartiere di Rivarolo. L'accesso al fabbricato avviene da via Teglia al civico 26. L'area, di tipo prettamente residenziale, è caratterizzata da edifici di alta densità abitativa, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità. Il fabbricato affaccia su strada a sud e su cortile a nord e presenta facciate in sufficiente stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è di tipo a falde, rivestite da guaina bituminosa. I vani scala si presentano in pessimo stato conservativo, privi di ascensore, realizzati con pavimentazione in ardesia, lambrino e rivestimento parietale di intonaco e zoccolatura tinteggiata di colore nero. L'appartamento è segnato col numero 4 (quattro) ed è ubicato al piano quarto. Composto da ingresso, cucina, bagno, antibagno, due camere di cui una matrimoniale, una singola e una dispensa. Confinante vano scala, proprietà _____ e/o aventi causa, muro perimetrale su via Teglia, proprietà _____ e/o aventi causa, muro perimetrale su distacco. L'altezza interna media è di 2,70 cm e il tutto è in cattivo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 4, ha un'altezza interna di 2,7m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 122 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana RIV, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Teglia 26, piano: 4, derivante da Atto di Compravendita

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.330,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.500,00
Data della valutazione:	30/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di proprietario, la moglie e i due figli. Si segnala che dal certificato di residenza Storico dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, il debitore è residente in via Teglia 26 int. 4 (allegato 5)

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/05/2006 ai nn. 26349 e 6537 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 270.000.

Importo capitale: 135000.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/10/2018 ai nn. 35621/26918 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.334,12
Millesimi condominiali:	180,14

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/05/2006), trascritto il 30/05/2006 a Genova ai nn. 26348/15552, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/2001 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 22/11/2001, trascritto il 26/11/2001 a Genova ai nn. 127738, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC _ piano urbanistico comunale vigente, in forza di delibera DD N. 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03/12/2015, l'immobile ricade in zona AMBITO AR-PU - Ambito di riqualificazione urbanistica - produttivo-urbano

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione della cucina e bagno, oltre alla realizzazione di una nuova bucatra sul prospetto per garantire l'aero/illuminazione del bagno. Inoltre è stato chiuso con vetrate il balcone. Infine l'altezza del soffitto nella zona cucina è pari a 253 cm.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in Sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e realizzazione di nuovo contro soffitto in cucina + rimozione serramenti sul balcone: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Dopo avere avuto accesso agli atti del settore edilizia del Comune di Genova, ho potuto constatare che non è stata protocollata nessuna pratica edilizia relativa all'immobile oggetto della pratica. Non vi è traccia di progetti depositati neppure all'archivio storico. Per tale ragione, nella stesura della pratica, si fa riferimento ai documenti catastali di primo impianto ante '42 o ante '67. Ho potuto reperire presso il catasto, la planimetria di primo impianto del '39 (allegato 6). Rispetto ad essa, lo stato dei luoghi attuale presenta le seguenti difformità: diversa distribuzione della cucina e bagno. Inoltre è stata realizzata una nuova bucatra sul prospetto (zona bagno). Detto ciò e considerato la non rintracciabilità dei progetti edilizi si può ipotizzare una spesa per la regolarizzazione delle pratiche edilizie relative all'immobile pari a: Spese tecniche: 1.200€ , Pratica in Sanatoria: 1.000€.

Queste spese non saranno decurtate dalla stima dell'immobile vista l'incertezza documentale sopra descritta. Si rimanda comunque al paragrafo relativo al valore di vendita giudiziaria (FJV) ove si è tenuto conto della riduzione per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi pari al 10%.

Saranno invece decurtate dalla stima dell'immobile, le spese necessarie al ripristino delle opere: la zona cucina presenta una altezza pari a 253 cm che dovrà essere portata a 270 cm (min.) attraverso la rimozione del contro soffitto e la realizzazione di uno nuovo; il balcone è completamente chiuso da vetrate anche a copertura ed esse dovranno essere rimosse. Si prevede che per sanare dette lavorazioni, occorreranno circa: 1.500€.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso posizionamento della tramezza sul balcone che nella planimetria di primo impianto catastale corrispondeva alla latrina esterna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €.500,00
- Diritti catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GENOVA VIA TEGLIA 26, QUARTIERE RIVAROLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GENOVA, sito in Via Teglia 26, quartiere Rivarolo, della superficie commerciale di **85,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento a GENOVA via Teglia 26 int. 4, quartiere Rivarolo, della superficie commerciale di 85,00 mq per la quota di 1/2 di proprietà di _____ e di 1/2 di proprietà di _____. Il bene, fa parte di un edificio ubicato in zona periferica della città di Genova, nel quartiere di Rivarolo. L'accesso al fabbricato avviene da via Teglia al civico 26. L'area, di tipo prettamente residenziale, è caratterizzata da edifici di alta densità abitativa, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità. Il fabbricato affaccia su strada a sud e su cortile a nord e presenta facciate in sufficiente stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è di tipo a falde, rivestite da guaina bituminosa. I vani scala si presentano in pessimo stato conservativo, privi di ascensore, realizzati con pavimentazione in ardesia, lambrino e rivestimento parietale di intonaco e zoccolatura tinteggiata di colore nero. L'appartamento è segnato col numero 4 (quattro) ed è ubicato al piano quarto. Composto da ingresso, cucina, bagno, antibagno, due camere di cui una matrimoniale, una singola e una dispensa. Confinante vano scala, proprietà _____ e/o aventi causa, muro perimetrale su via Teglia. proprietà _____ e/o aventi causa, muro perimetrale su distacco. L'altezza interna media è di 2,70 cm e il tutto è in cattivo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 4, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 122 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana RIV, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Teglia 26, piano: 4, derivante da Atto di Compravendita

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si

trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato	buono	
università	mediocre	
cinema	nella media	
stadio	mediocre	

COLLEGAMENTI

metropolitana	nella media	
aeroporto	nella media	
autobus	al di sopra della media	
autostrada	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente, il pavimento dell'appartamento è realizzato in graniglia tipica "genovese", rivestita in tutte le stanze ad eccezione della dispensa. Il bagno, la cucina e il corridoio sono realizzati in piastrelle di ceramica/gress porcellanato di varie dimensioni. E' stato utilizzato un formato di dimensioni pari a 30*30 cm. Nelle restanti stanze, compreso l'ingresso è stato rivestito con un laminato di parquet. Il rivestimento delle pareti e dei soffitti è intonacato e tinteggiato con colore bianco in tutto l'appartamento. Nella zona cucina e nel il bagno, il formato delle piastrelle per il rivestimento verticale è di 15*15 cm. Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia. Lo stato dell'appartamento, può definirsi in cattive condizioni. L'altezza finita interna dei locali è mediamente di H=270 cm. E' stata realizzata una controsoffittatura pari a circa 253 cm nella zona cucina. Tale altezza non è conforme perchè inferiore ai 270 cm. I serramenti interni sono in legno e pvc, alcuni a soffietto e quelli esterni (infissi) in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori presenti in tutte le stanze. La caldaia non risulta funzionante. Per il riscaldamento vengono utilizzate delle stufette elettriche ed una stufa, presente nella sala, con canna fumaria direttamente attestata sulla parete perimetrale esterna (Via Teglia). Questo impianto, non rispondente ai requisiti richiesti dalla normativa, potrà essere rimosso ripristinando il corretto funzionamento della caldaia che all'atto del sopralluogo appare non funzionante. L'impianto elettrico, da una prima analisi sembra sfilabile e rispondente alla normative vigente, così come l'impianto idrico-sanitario che appare comunque in discreto stato manutentivo.

Delle Componenti Edilizie:

scale: scarso

Degli Impianti:

citofonico: conformità: non rilevabile

gas: sottotraccia con alimentazione a metano

conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia con alimentazione indiretta ,
la rete di distribuzione è realizzata in comunale
conformità: non rilevabile

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[106,41 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 2195/2019 registrata in data 01/02/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	84,00	x	100 %	=	84,00
balcone	4,00	x	30 %	=	1,20
Totale:	88,00				85,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/01/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/66189115-Vendita-Appartamento-via-Teglia-42-Genova.html>

Descrizione: Appartamento al 1° piano ristrutturato di ben 72 mq. con terrazzo; composto da 2 camere, soggiorno, cucina, bagno ed un gran bel terrazzo sempre soleggiato. Questo immobile è offerto ad un prezzo molto interessante.

Indirizzo: Via Teglia 42

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 48.900,00 pari a 679,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 46.455,00 pari a 645,21 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/01/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/64846768-Vendita-Appartamento-via-al-ponte-di-teglia-1b-7-Genova.html>

Descrizione: Appartamento di numero sei vani ampi con tre camere, ampio ingresso, cucina vivibile, bagno dispensa. Ottimo come investimento poiché le spese di amministrazione sono basse ed il caseggiato è in buono stato conservativo. Pur essendo l'immobile in zona r

Indirizzo: Via Teglia 1b-7

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 89.100,00 pari a 810,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/58289450-Vendita-Appartamento-via-Rivarolo-Genova.html>

Descrizione: via rivarolo appartamento di mq 80 circa composto da ingresso alla genovese uso sala, numero tre camere, cucina e locale bagno, posteggio condominiale non assegnato, porzione di terrazzo soprastante richiesta 38.000,00

Indirizzo: Via Rivarolo

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 38.000,00 pari a 475,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 36.100,00 pari a 451,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (28/01/2019)

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Periferica/RIVAROLO TU.M. (V.JORI-V.VEZZANI-V.CANEPARI). Codice di zona: D49. Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico. Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici sono calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari, oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione (DPR n.138 del 23/3/1998). La valutazione tiene conto del pessimo stato conservativo dell'intera unità, sia nelle finiture che negli impianti e nelle dotazioni tecnologiche, e dello scarso stato manutentivo dell'intero fabbricato ove è collocata l'unità. L'andamento del mercato immobiliare per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia registra una fase di notevole ribasso. Viste le caratteristiche del cespite pertanto si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso, per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, sono medio-lunghi. Sono stati utilizzati i valori medi tra gli immobili da ristrutturare (utilizzando valori desunti dalle indagini di mercato_agenzie immobiliari) e i valori indicati dall'OMI. Facendo una verifica dei valori economici per edifici analoghi espressi dall'OMI e dalle Agenzie immobiliari, la media della valutazione si attesta su un valore di 650 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,20 x 650,00 = **55.380,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 55.380,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 55.380,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile, come metodo di stima si è applicato il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima. Tale criterio viene definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante confronto diretto con caratteristiche e valori di altre unità abitative nella stessa zona, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato (agenzie immobiliari, www.immobiliare.it, www.case.it) e dei valori desunti dall'OMI - Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Genova e Conservatoria dei registri di Genova, Agenzie immobiliari (www.immobiliare.it, www.trovacase.net), osservatori del mercato immobiliare OMI.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,20	0,00	55.380,00	55.380,00
				55.380,00 €	55.380,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.050,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.330,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.333,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.334,12**

Riduzione per arrotondamento:	€. 162,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.500,00

data 01/02/2019

il tecnico incaricato
LUCA POZZI