

1

R.E. 965/2011

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Unicredit s.p.a.

Avvocato Eugenio Picedi Benettini

contro

..... - debitore esecutato

G.E.: dott.ssa Canepa Daniela

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Ing. Bergamini Stefano

Iscritto all'ordine degli Ingegneri

Con studio in Via Pisacane 17/5 - 16129 Genova

2

LOTTO UNICO: piena proprietà appartamento sito nel Comune di Genova, in via

G. Tavani civico 4/10.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, con accesso dal civico 4 di Via

Giuditta Tavani, posto al piano quinto, int. 10 e composto da:

- ingresso soggiorno, due camere, cucina e bagno

- Pertinenze: nessuna

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda abitabile: mq 62 circa, altezza interna m. 2,80

1.2 – Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo ai

.....con i seguenti dati:

Sezione SAM, foglio 43, mappale 217 sub. 32 – Via G. Tavani civ. 4 - piano 5° categoria A/4 - classe V - vani 4,5 - R.C. €. 383,47;

1.3 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente, non si sono riscontrate difformità.

Non è stato reperito il progetto per l'esecuzione delle opere interne che si sarebbe dovuto presentare presso il Comune di Genova.

1.4 – Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: Via Giuditta Tavani
- ad est: Vano scala
- a sud: distacco su copertura corpo basso
- ad ovest: distacco su ferrovia
- sopra: interno 12
- sotto: interno 8

3

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'appartamento ha ingresso dal civ. 4 ed è contrassegnato col numero d'interno 10, posto al quinto piano senza ascensore. L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno, due camere, cucina e bagno, quest'ultimo è privo di finestra.

Caratteristiche zona: Periferia ovest di Genova prevalentemente residenziale, la zona è densamente popolata e provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale e commerciale; nelle vicinanze si trovano i maggiori centri commerciali genovesi.

Collegamenti pubblici: Zona ben servita dai mezzi pubblici, linea Bus, Stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena, linea metropolitana, casello autostradale Genova Bolzaneto.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dagli esecutati

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:

Trascrizione contro del 13/12/2011 Registro Generale n° 651 Registro Particolare n° 511 (Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili)

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.

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

procedura

4.2.1. Iscrizioni

iscrizione contro del 05/02/2008 Registro Particolare 859 Registro Generale 3776 Pubblico

4

Ufficiale Notaio Morello Aurelio repertorio 125432/22595 del 31/01/2008 - ipoteca

volontaria

.2.2. Pignoramenti

- Pignoramento del 13/12/2001 Registro Generale n° 651 Registro Particolare n° 511 a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA , contro

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:

Sarà necessaria la sanatoria edilizia per le opere interne già eseguite, si stima una spesa di almeno 2500 € comprensivo di sanzione e parcella del tecnico abilitato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Informazioni in merito al condominio

spese ordinarie insolte: 3.246,91€

spese straordinarie insolte: 541,71€

totale spese di amministrazione insolte: 3.788,69€

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 900 € annui circa

Non vi sono ulteriori lavori straordinari deliberati, vi sono in corso tuttavia due cause legali tra il Condominio ed il proprietario di un fondo per una richiesta danni da parte di quest'ultimo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Agli esecutati il bene oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita rep. n.

125431/22594 e 125432/22595 del 31/01/2008 a rogito del notaio Morello Aurelio di Genova e trascritto il 05/02/2008 Registro Particolare 2308 Registro Generale 3775.

6.2 Precedenti proprietari

.....

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10/3/2000, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella tavola 37 in Zona B - sottozona BB, residenziale di completamento.

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; l'area sotto il profilo della disciplina paesistica ricade nel tessuto storico qualificato.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: muratura portante - condizioni: non si riscontrano problemi

Travi: Non visibile Conservazione: non si evidenziano problemi

Solai: Non visibile, Conservazione: non si evidenziano problemi

Copertura: a falde, stato di manutenzione non verificabile

Scale: Doppia rampa

Ascensore assente

Terrazzo: assente

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: Intonaco alla genovese – condizioni insufficienti (evidenti segni di scrostamento della tinteggiatura)

Pavim/ne esterna: Marciapiede asfaltato

portone

condominiale:

Alluminio – condizioni sufficienti

Scale: In marmo – condizioni quasi sufficienti

Porta caposcala: Anta unica, finita in legno – condizioni buone

Infissi esterni: persiane metallo – condizioni sufficienti

6

Infissi interni: porte in legno tamburato, tipo economico, condizioni: sufficienti

finestre di alluminio bianche con doppi vetri, condizioni sufficienti. Le finestre non sono a taglio termico e danno problemi di umidità sulle spalline.

Cucina: piastrellata a pavimento. corredata degli allacci idrici. condizioni – quasi sufficiente;

Bagno: piastrellato a parete e a pavimento. corredata degli allacci idrici e di tutti i sanitari. condizioni - soffre di umidità alle pareti perchè privo di areazione naturale.

Pavimenti: Piastrelle economiche

Pareti: intonacate – tinteggiate in bianco o azzurro. condizioni insufficienti, evidenti tracce di umidità causate da infissi non a taglio termico e scarsa areazione. Conseguentemente in molti punti vi è rigonfiamento e scrostamento dell'intonaco.

Impianti:

Citofonico: si

Ascensore: no

Gas: L'impianto è predisposto ma non allacciato alla rete di fornitura, attualmente è installata una bombola gpl

Elettrico: sottotraccia, dotato di salvavita ma senza separazione degli impianti di forza ed illuminazione.

Fognatura: il condominio è allacciato alla rete comunale

Idrico: allacciato alla rete

Telefonico: impianto non presente

Termico: Caldaia posta internamente in cucina. Attualmente non funzionante ma appare di recente installazione; sarà necessario ripristinare l'allaccio alla rete del gas per verificarne il corretto funzionamento. Piastre radianti in buono stato.

11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base dei prezzi di mercato noti relativi alla località per immobili di caratteristiche e consistenza simili a quello in oggetto.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la 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 di seguito calcolata, costituirà la base per la determinazione del valore venale dell'immobile

7

considerato libero. Si sono considerati i due valori per destinazione d'uso abitativa.

11.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie 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.;
acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

11.3. Stima del valore a base d' asta

Lotto unico:

Appartamento: superficie lorda abitabile: mq 62 circa

- considerando per la destinazione d'uso abitativa un valore di 1200 €/mq si ottiene:

$\text{mq. } 62 \times \text{€}/\text{mq. } 1200 = \text{€. } 74.400$

Trattandosi di asta immobiliare, al fine di incentivare la più ampia partecipazione, si può considerare un ribasso del 6% circa, ottenendo il seguente valore a base d'asta:

Valore a base d' asta: € 70.000 –

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso nelle condizioni attuali non sia divisibile in lotti.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 06/10/2009, esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, e giuramento in sede dell' udienza;
- invio raccomandate, contatti con l'esecutato e tentativi di accesso,
- sopralluogo;

8

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per l' acquisizione della planimetria catastale e visure storiche;
- accesso presso l' ufficio visura progetti del comune di Genova;

- verifica certificato di residenza esecutato;
- verifiche presso l'Ufficio Tecnico Erariale per aggiornamento visure ipotecarie.
- acquisizione dell'atto di acquisto dell'esecutato

Genova, 12/06/2012

L' Esperto

(Ing. Stefano BERGAMINI)

Allegati:

Allegato 1: Visura storica Catastale

Allegato 2: Planimetria Catastale attuale (fedele allo stato dei luoghi)

Allegato 3: Planimetria Catastale storica (stato precedente)

Allegato 4: Documentazione fotografica

Allegato 5: Stralcio PUC per individuazione della zona

Allegato 6: Aggiornamento dell'Ispezione Ipotecaria