

SR.E. 697/2015

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII\*

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di esproprio promossa da:

\_\_\_\_\_  
Creditore procedente

contro

\_\_\_\_\_  
Debitrice esecutata

G.E.: dott. Roberto Bonino

**RELAZIONE DI STIMA**

**Immobile: Genova, Via Certosa 6/9**

Tecnico incaricato: arch. Silvia Ronzitti

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 2397

Con studio in Via Cantone 30B/3 – 16149 GENOVA – Tel. & Fax. 010.418901 – Cell. 347.9187021

**LOTTO UNICO:** appartamento posto al piano quarto del fabbricato sito in Comune di Genova, Via Certosa 6/9.

### **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 6, Interno 9 di Via Certosa e più precisamente:

- appartamento posto al piano quarto composto da: ingresso (**Allegato B.5.**), disimpegno, cucina (**Allegato B.6.**), camera matrimoniale (**Allegato B.7.**), camera singola, bagno (**Allegato B.8.**), ripostiglio, cabina armadio (**Allegato B.9.**).

#### 1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq. 69,50

#### 1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 69,50 (non sono presenti pertinenze quali balconi e terrazzi)

#### 1.3 - Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente (visura storica del 11/11/2015) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a:

di 1/1 di proprietà

- con i seguenti dati:

- Sezione **RIV**, foglio **35**, mappale **357** sub. **15** – Via Certosa 6/9 - piano **4** - categoria **A/3** - classe **II<sup>o</sup>** - consistenza vani **5** - R.C. **€ 400,25**;

#### 1.4 - Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 12/06/2008 (**Allegato A.1**) a mani dello scrivente, non si sono riscontrate difformità (manca l'indicazione di una canna fumarla che non si può considerare difformità).

#### 1.5 - Confini

#### **L'appartamento confina:**

- a nord: con civ. 2 di via Piombino;
- ad est: con distacco su civ. 1 di via Garello;
- a sud: con appartamento interno 10;

- ad ovest: con via Certosa;
- sopra e sotto: con appartamenti;

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: periferica semicentrale con scarsa disponibilità di parcheggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il quartiere di Certosa è densamente popolato, ma molto ben servito con banche, negozi al dettaglio, centri commerciali e spazi per attività sportive.

Caratteristiche zone limitrofe: Il quartiere confina con la zona di Rivarolo a nord e con la zona di Sampierdarena a sud.

Collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena a 2,5 Km e stazione della metropolitana a circa 200 metri, la zona è servita dai mezzi pubblici.

**La vicinanza alla stazione della metropolitana valorizza l'immobile. Infatti, con tempi di percorrenza molto ridotti è possibile raggiungere il centro città.**

## **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile è nella disponibilità della proprietaria.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- Iscrizione n. 11141/2808 del 14/03/2007, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario stipulato con atto del 06/03/2007, notaio Armando Salati di Genova rep. 14228/5077

A favore di \_\_\_\_\_, con sede in Torino, codice fiscale 00799960158 (domicilio ipotecario eletto in Torino piazza San Carlo 156)

Contro l' \_\_\_\_\_ quale debitore

ipotecario e \_\_\_\_\_ quale debitore non datore di  
Ipoteca.

Capitale € 125.000,00 – ipoteca € 250.000,00, durata 30 anni.

- Trascrizione n. 22925/17168 del 04/09/2015, nascente da verbale di  
pignoramento immobili emesso dal tribunale di Genova in data 20/07/2015 rep.  
7648/2015.

A favore di \_\_\_\_\_,  
con sede in Torino, codice fiscale:  
00799960158

Contro | \_\_\_\_\_

#### **4.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.1.1. di conformità urbanistico edilizia: €. -----

4.2.2. di conformità catastale: €. -----

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 953,32

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute  
alla data odierna: €. 168,33.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.242,37 +  
debito ord. 2016 (ordinarie) e €. 610,00 (straordinarie).

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

##### **6.1 Attuali proprietari**

- All'esecutata \_\_\_\_\_ l'immobile è pervenuto per acquisto  
fattone con atto del 06/03/2007, Notaro Armando Salati di Genova, rep.  
14227/5076, trascritto il 14/03/2007 ai nn. 11140/6262 da potere di

- Alla suddetta \_\_\_\_\_, l'immobile era pervenuto:  
per la quota di ¼ in forza di atto del 12/08/1970, Notaio Ottavio Ferrando, rep.  
29698, trascritto il 24/08/1970 ai nn. 16345/12502 da potere di

per la quota di ¼ in dipendenza di successione a

(dichiarazione di successione  
del 25/08/1970, n. 54, vol. 3060) trascritta il 08/04/1971 al nr. 7300/5819.

### **7. REGOLARITA' EDILIZIA**

L'epoca di costruzione del palazzo risale alla fine degli anni 20, da consultazione all'ufficio progetti non è stato individuato nessun numero di progetto, ma risulta un progetto (n. 132/1927) per il civico 4 ed un progetto di sopraelevazione per il civ. 8 int. B.

La planimetria catastale (conforme allo stato attuale) è stata aggiornata il 12/06/2008 a seguito di denuncia di inizio attività n. 2262/2008 del 22/04/2008 per opere interne.

### **8. INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del P.U.C. definitivo 2015 adottato con DCC n. 8/2015 in salvaguardia il fabbricato è ricompreso in zona AR-UR (Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale).

### **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, e non è vincolato dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (bellezza d'insieme). Non vi è vincolo geomorfologico.

Non sussistono altri vincoli.

### **10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	muratura di mattoni condizioni: buone
Solaio:	misto
Copertura:	tipologia: a falde
Scale:	ubicazione: interna - servo scala: non presente ascensore: non presente
Balconi:	non presenti

#### Componenti edilizie e costruttive:

Pavim./ne esterna:	pavimentazione antistante il portone in asfalto - condizioni: buone
Pareti esterne:	rivestimento: Insonaco in arenino alla genovese - condizioni: discreto
Portone atrio:	tipologia: ad anta singola (oltre alla mezza anta) - materiale: alluminio e vetro - condizioni: buone
Scale:	gradini in marmo, pavimento in piastrelle - condizioni: discrete
Porta caposcala:	anta doppia a battente non blindata - condizioni: scarse
Infissi esterni:	finestre in alluminio doppio vetro, condizioni: sufficienti persiane in alluminio
Infissi Interni:	porte in legno - condizioni: buone
Bagno:	completo di wc, bidet, lavabo, doccia
Pavimenti:	gres porcellanato - condizioni: discrete
Pareti:	in ceramica (bagno e cucina) e integglatura - condizioni: buone

#### Impianti:

Citofonico:	presente
Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico:	--
Termico:	impianto di riscaldamento autonomo

Si allega alla presente relazione l'attestazione di certificazione energetica n. 11887 rilasciata il 15/03/2016 con scadenza il 15/03/2026 che evidenzia un valore di prestazione energetica globale in classe G (Allegato G).

## **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 di prezzi di mercato noti relativi alla locazione di appartamenti simili, per caratteristiche e consistenza, a cui si fa riferimento per l'argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

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 in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

#### 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

**Valori OMI** (riferiti al 1° semestre 2015):

**abitazioni civili:** minimo 1.300,00 €/mq – Massimo 1.850,00 €/mq

**abitazioni di tipo economico:** minimo 970,00 €/mq – Massimo 1.350,00 €/mq

**Lotto unico:** appartamento della superficie virtuale pari a mq. 69,50.

mq. 69,50 x €/mq. 1.350,00 = €. 94.000,00 (arrotondato per eccesso)

**Valore dell'immobile: €. 94.000,00 (novantaquattromila/00)**

#### 12. DIVISIONE IN LOTTI

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

La quota dell'esecutata è così ripartita:

**€. 94.000,00 (novantaquattromila/00)**

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

#### 13.1 – Operazioni peritali

- giuramento in sede dell'udienza in data 05/11/2015;
- sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 22/12/2015, 20/01/2016;
- richiesta di proroga in data 13/01/2016;

#### 13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova;
- accesso presso l'ufficio cartografico del Comune di Genova;
- accesso presso l'ufficio visura progetti del Comune di Genova per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;
- richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità;
- accesso presso l'ufficio del Catasto di Genova per l'acquisizione dell'elaborato planimetrico.

Genova, 15 marzo 2016

L'Esperto

SILVIA RANZITTI

(arch. Silvia Ranzitti)