

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

R.E.: n. 574/2013

Sezione VII°

G.E.: **Dott. Bianchi**

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Udienza **24/09/2014**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

CONDOMINIO VIA SPAVENTA 1-1A-3

Avv. Stefano Zappia Panseri

contro

XX- debitore esecutato

RELAZIONE DELL'ESPERTO DEL GIUDICE

STIMA IMMOBILIARE PER VENDITA ALL'ASTA

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO IN VIA SILVIO SPAVENTA 3/21

- MUNICIPIO II° CENTRO OVEST 16151 GENOVA

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE POSTA AL QUINTO PIANO CON ASCENSORE

Tecnico Incaricato: **Geom. Alessandro Ombrina**

Iscritto all'Albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al

n° 2461, con studio in Genova, via Luccoli 16/3 – tel. 010/2474233 – fax:

010/2516490

LOTTO UNICO: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE POSTA AL QUINTO PIANO

DEL CIV. 3 INT. 21 DI VIA SILVIO SPAVENTA –

GENOVA / SAMPIERDARENA.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: quota dell'intero dell'appartamento posto al quinto piano del civico 3 del condominio in Genova, delegazione di Sampierdarena, Via Silvio Spaventa, contraddistinto dall'interno 21, composta da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, bagno e corridoio.

1.1 - Dati tecnici:

Superficie lorda appartamento mq. 90,85

1.3 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, l'immobile oggetto della presente relazione risulta censito, in capo all'esecutato, alla Sezione SAM, Foglio 38, Particella 215, subalterno 45, zona censuaria 4, categoria A/4, classe V°, vani 5, Rendita Catastale €. 374,43.

1.4 – Regolarità catastale

L'allegata planimetria catastale, rappresenta lo stato attuale dei luoghi.

1.5 – Confini

Nord/Ovest: con appartamento int.20;

Nord/Est: su Via Pellegrini;

Sud/Est: su Via Silvio Spaventa;

Sud/Ovest: con vano scale ed appartamento int.22;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : periferica residenziale, con sufficiente possibilità di

parcheeggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e negozi di ogni genere a poche centinaia di metri dal portone, nonché dotata di collegamenti con mezzi pubblici in transito sulla limitrofe via (Via Campasso / Via Fillak).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale;

Collegamenti pubblici: autostrada circa km. 4 al casello di Genova-Ovest e circa 1 Km. dalla stazione della Metropolitana P.zza Brin.

3. STATO DI POSSESSO

Dall'ispezione eseguita presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova, ritraendo i relativi certificati di residenza e stato di famiglia, l'alloggio risulta occupato, dall'esecutato, dalla moglie .. e dalla sorella ...

4. REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'indagine esperita presso l'Ufficio archivio progetti del Comune di Genova, si è rilevato un progetto costruttivo dello stabile, realizzato su iniziativa dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari (I.A.C.P.) con progetto a firma dell'Ing. R.Spera presentato in data 26/11/1952, ottenendo la relativa approvazione dal Comune di Genova con provvedimento n. 243 del 02/02/1953.

Le tavole progettuali esaminate raffigurano conformemente l'attuale rappresentazione grafica dell'immobile.

5. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 85/2009 e n. 73/2010, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella **Zona BB-RQ** residenziale di riqualificazione.

Rispetto alla cartografia del P.U.C. adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 92 in data 7/12/2011, lo stesso fabbricato ricade in **Zona AR.UR** ambito di riqualificazione urbanistica – residenziale.

6. 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.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

7.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuno

7.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

7.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

7.1.5. Attestazione Certificazione Energetica

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in narrativa è stato redatto l' Attestato di Certificazione Energetica n° 41173, trasmesso ai sensi di Legge in via telematica alla Regione Liguria in data 19/06/2014.

Tale documento attesta una prestazione energetica globale dell'immobile in oggetto pari a **376,58 kwh/m²anno** equivalente alla classe **G**.

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

7.2.1. Iscrizioni

o iscrizione in data 04/02/2008 – R.P. n. 775 di ipoteca volontaria a

garanzia di mutuo fondiario, per la somma di €. 225.000,00 di cui €. 150.000,00 in sorte capitale, a favore di BANCA PER LA CASA S.p.A., a seguito di atto notarile pubblico a rogito Notaio Riccardo Ridella del 31/01/2008 rep. 62327/19061, contro l'esecutato Sig. XX e Sig. YY come terzo datore di ipoteca;

o *4.2.2. Trascrizioni pregiudizievoli*

o trascrizione in data 18/10/2013 – R.P. n. 21485 di atto giudiziario per pignoramento del 23/07/2013 della quota dell'intero dell'immobile in esame, per la somma di €. 2.394,13 oltre le spese di notifica e le successive occorrenze e interessi legali, a favore del CONDOMINIO VIA SILVIO SPAVENTA 1-1A-3.

o *4.2.3. Altre trascrizioni:*

o trascrizione in data 04/02/2008 – R.P. n. 2122 di atto notarile pubblico a rogito del Notaio Riccardo Ridella del 31/01/2008 rep.n. 62326/19060 per compravendita dell'unità negoziale in narrativa a favore dell'esecutato XX, contro Azienda Regionale Territoriale per L'edilizia della Provincia di Genova (A.R.T.E.).

7.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

7.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

7.3.1. di conformità urbanistico edilizia

L'immobile è conforme sotto il profilo urbanistico.

7.3.2. di conformità catastale

L'immobile è conforme sotto il profilo catastale.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Dalle informazioni assunte dall'Amministratore pro-tempore del condominio

Sig.ra Mario Smike Pellegatti, con studio in Genova, Via Granello 1/1, è emerso che il debito dell'immobile verso il condominio è quello oggetto di espropriazione pari, al momento del pignoramento ad €. 2.394,13.

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto all'esecutato dal Sig. XX nato a .. (..) il .., in forza di atto a rogito Notaio Riccardo Ridella del 31/01/2008 rep.n. 62327, trascritto alla C.RR.II. di Genova in data 04/02/2008 – R.P. n. 775.

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche dell'edificio e del contesto:

L'unità immobiliare in narrativa appartiene ad un edificio edificato nel 1953, collocato in zona Campasso della delegazione di Sampierdarena in una zona discretamente servita da attività commerciali e da mezzi pubblici.

L'edificio, elevato su sei piani fuori terra, tutti destinati ad abitazione, risulta dotato di ascensore e presenta struttura portante in cemento armato, facciate intonacate al civile, copertura a terrazzo.

Caratteristiche costruttive e di finitura:

L'alloggio oggetto della presente relazione occupa una porzione del quinto ed ultimo piano (sesto fuori terra) dell'edificio; l'immobile, in sufficienti condizioni di manutenzione, oggetto di recente ristrutturazione, risulta composto ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, bagno e corridoio, presentando finiture di tipo popolare.

Impianti:

Impianto Riscaldamento: assente;

Impianto produzione acqua calda: boiler elettrico da 15l;

Elettrico: parte sottotraccia parte sopratraccia, funzionante con salvavita ma

privo di certificazione

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Telefonico: sottotraccia

10. DIVISIONE IN LOTTI

L'unità immobiliare in narrativa, esprime la sua miglior appetibilità sul mercato nella sua interezza.

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 località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione e della 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.

11.3. Stima del valore a base d' asta

LOTTO UNICO: quota dell'intero dell'appartamento posto al quinto piano del civico 3 del condominio in Genova, delegazione di Sampierdarena, Via Silvio Spaventa, contraddistinto dall'interno 21, composta da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, bagno e corridoio.

Valore venale mq. 90,85 x €/mq. 1.000,00 = **€. 90.850,00**

Considerato tuttavia che è produttivo per l'asta la partecipazione di più soggetti interessati, tenuto conto che la gara per l'aggiudicazione del bene all'incanto realizza le soluzioni ottimali per l'individuazione del valore finale, si conclude che più è contenuto il prezzo a base d'asta più aumentano, nel corso della gara, le possibilità di vederlo incrementare.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, assunto il valore di €. 91.800,00 quale valore di mercato della piena proprietà pignorata, si applica un coefficiente correttivo del 15% determinando il prezzo a base d'asta, come da seguente conteggio:

$$\text{€. } 90.850 \times 0,85 = \text{€. } 77.222,50$$

Valore a base d' asta: €. 77.000.-

12. OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

12.1 Operazioni Peritali

- Nomina con ordinanza del 23/04/2014 di Esperto nella procedura esecutiva sopraepigrafata, dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Bianchi;
- Giuramento in sede di udienza in data 15/05/2014 dello scrivente dinanzi

la G.E. Dott. Bianchi;

- Fissazione del sopralluogo e spedizione di lettera raccomandata R.R. agli esecutati in data 15/05/2014;
- Sopralluogo eseguito in data 28/05/2014 presso l'immobile pignorato, alla presenza dell'esecutato.

12.2 Accertamenti presso Enti ed uffici Pubblici

- Accesso presso l'Agenzia del Territorio per reperimento documentazione catastale degli immobili oggetto della presente valutazione;
- Accesso presso l'ufficio visure progetti del Comune di Genova, per ricerca documentazione progettuale;
- Accesso presso l'ufficio condono del Comune di Genova, per ricerca documentazione relativa ad eventuali condoni edilizi;
- Accesso presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova, per reperimento certificato residenza.

Genova, 23 giugno 2014

L' Esperto

(Geom. Alessandro Ombrina)

Allegati:

- documentazione fotografica;
- planimetria catastale;
- certificato catastale;
- elaborato grafico progettuale e relativo provvedimento concessorio;
- Attestato Certificazione Energetica;
- DIA n. 2951/2006;
- certificato residenza.

Attestazione degli adempimenti di cui

all' art. 173-bis - Legge 80/2005

Il sottoscritto Geometra Alessandro Ombrina, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da CONDOMINO VIA SILVIO SPAVENTA 1-1A-3 contro XX, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 23 giugno 2014

L' Esperto

(Geom. Alessandro Ombrina)