

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.E. 144/16

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

CONDOMINIO PIAZZA CARPANETO CIV. 3 - RONCO SCRIVIA

- Avvocato P. Gatto -

contro



- Esecutato -

Giudice dell'Esecuzione: **dott. M. PARENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

dell'appartamento con annessa cantina

sito nel Comune di Ronco Scrivia (GE), Frazione Borgo Fornari,

posto al piano sesto del fabbricato

di Piazza Carpaneto civ. 3 int. 25

Il sottoscritto geom. Luigi Lanero è stato incaricato dall'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, con decreto di fissazione di prima udienza del 20.5.2016 (nella quale è riportato il quesito di rito), di effettuare la stima dell'immobile oggetto di esecuzione e precisamente l'appartamento sito nel Comune di Ronco Scrivia (GE), località Borgo Fornari, distinto con l'int. 25 del civ. 3 di Piazza Carpaneto con annessa cantina posta nel sottotetto distinta, a catasto, con il N. 9 .

Lo scrivente prestava giuramento con dichiarazione in cancelleria il 21.6.2016 ed in seguito a detto adempimento poteva scaricare i documenti ipocatastali dal sito .

In data 13.7.2016 predisponendo la raccomandata da inviarsi all'esecutato nella quale fissava la data del 5.8.2016 per l'accesso nell'appartamento .

A tal riguardo veniva contattato dalla figlia dell'Esecutato, signora [REDACTED] [REDACTED] che dava la disponibilità per l'accesso e chiedeva se era possibile anticipare lo stesso; accesso che concordemente si anticipava al giorno 27.7.2016 alle ore 9 in loco dove compariva la predetta signora [REDACTED] munita di delega del padre (v. Allegato 1) .

In pari data (27.7.2016) consegnava istanza per le necessarie visure presso l'archivio progetti del Comune di Ronco Scrivia, dove successivamente reperiva copia delle pratiche edilizie .

Accedeva presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati per presentare istanza all'URP (Ufficio Relazioni Pubbliche) al fine di correggere l'errore materiale di intestazione catastale ([REDACTED] Loenzo invece di [REDACTED] [REDACTED] al fine di poter acquisire le planimetrie catastali mancanti (appartamento e cantina) .

Durante il sopralluogo del 27.7.2016, allo scrivente veniva mostrata come di proprietà la cantina N. 25 in quanto utilizzata da una conoscente dell'esecutato; da un attento esame dei documenti catastali invece risultava



corrispondere alla planimetria catastale la cantina N. 18 occupata da altra persona .

Lo scrivente con l'ausilio dell'Amministratore, contattava la persona alla quale spiegava le problematiche inerenti la procedura e la stessa concordava nel lasciare libera la cantina occupata; pertanto in data 18.10.2016 lo scrivente accedeva nuovamente presso l'immobile in oggetto per eseguire il rilievo grafico e fotografico della cantina N. 18 nonché accedere presso l'archivio progetti del Comune di Ronco Scrivia al fine di reperire copia del progetto .

Pertanto solo in tale data lo scrivente aveva completato tutti gli adempimenti necessari .

Con mail in data 24.10.2016 lo scrivente chiedeva all'Amministrazione del Condominio notizie in merito ad eventuali debiti e l'entità delle spese annuali; l'Amministratore rispondeva alla specifica richiesta con mail in pari data (v. Allegato 2) .

Inoltre con l'ausilio di un proprio collaboratore, geom. Claudio Ferrero, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 2696, è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica n. 47402 del 3.10.2016 che viene consegnato unitamente alla presente documentazione (v. Allegato 8) .

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Ronco Scrivia (GE), frazione di Borgo Fornari in Piazza Carpaneto civ. 3:

- appartamento distinto con l'interno 25, posto al piano sesto e composto da: ingresso, corridoio, due ripostigli, cucinino-tinello, quattro camere, bagno e balcone;
- cantina al piano settimo (sottotetto) distinta con il n. 18 .

Il tutto è visibile dalle planimetrie dello stato attuale (v. Allegato 3) di



cui lo scrivente ha eseguito il rilievo .

1.1 - Dati tecnici

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare risulta così ripartita:

Appartamento: mq 119,00

Balcone: mq 4,00

Cantina: mq 11,00

1.2 - Calcolo superficie virtuale

$(mq\ 119,00 \times 1,00) + (mq\ 4,00 \times 0,25) + (mq\ 11,00 \times 0,20) = mq\ 122,20$ che si arrotonda a **mq 122,00**

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento e la cantina risultano attualmente censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ronco Scrivia, intestati a [REDACTED] [REDACTED] con i seguenti identificativi:

Appartamento

Foglio **28** - Mappale **294** - Sub. **27** - **Piazza Carpaneto n. 25** - Piano **6** - Categoria **A/2** - Classe **U** - Vani **7** - R.C. € **903,80**

Cantina

Foglio **28** - Mappale **294** - Sub. **36** - **Piazza Carpaneto n. 9** - Piano **7** - Categoria **C/2** - Classe **2** - mq **6** - R.C. € **22,31**

1.4 - Confini

L'appartamento, con annesso balcone, così confina:

- a nord: con appartamento int. 24;
- ad est: con muri di perimetro su Corso Trento - Trieste;
- a sud: con muri di perimetro sulla copertura del civico attiguo di Corso Trento - Trieste;
- ad ovest: con muri di perimetro su cortile interno e con vano scala condominiale .



La cantina così confina:

- a nord: con muri di perimetro su Piazza Carpaneto;
- ad est: con cantina n. 24;
- a sud: con disimpegno condominiale;
- ad ovest: con cantina n. 22 .

2) **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

L'edificio è ubicato nella frazione di Borgo Fornari, del Comune di Ronco Scrivia, come visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 4 .

La frazione è situata in Valle Scrivia, lungo la sponda sinistra del torrente Scrivia. Il paese, situato a 350 metri s.l.m. nell'entroterra ligure oltre il Passo dei Giovi, è separato dalla costa dall'appennino ligure e per questo è caratterizzato da inverni freddi e rigidi.

Il paese confina a nord con Isolabuona, altra frazione di Ronco Scrivia, a sud con Busalla e a ovest con Castagnola, frazione del Comune alessandrino di Fraconalto. A est vi è invece il fiume Scrivia.

Collegamenti pubblici:

Borgo Fornari è situato lungo la Strada Provinciale 35 dei Giovi. Il paese è collegato anche al Passo della Castagnola dalla Strada Provinciale 7 della



Castagnola.

La frazione è servita dagli autobus extraurbani dell'ATP (Azienda dei Trasporti Provinciali), che la collegano con Ronco Scrivia, Arquata, Busalla e Pontedecimo, oltre ad alcune corriere per Casella e Montoggio.

La stazione di Borgo Fornari per Voltaggio è la fermata ferroviaria più vicina sulla linea Torino-Genova .

Per la frazione, il casello autostradale di Ronco Scrivia è equidistante (circa Km 3) dal casello autostradale di Busalla .

3) STATO DI POSSESSO

Come risulta dalla delega unita alla presente quale Allegato 1, interveniva per l'accesso la figlia dell'esecutato signora [REDACTED] [REDACTED]; al momento del sopralluogo l'appartamento risultava disabitato ed utilizzato come deposito-archivio dal sig. [REDACTED] .

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 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 ipotecaria volontaria in data 10.5.2010, Reg. Part. n. 3064, a favore di BANCA CARIGE s.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED]
- iscrizione ipotecaria giudiziale in data 25.11.2014, Reg. Part. n. 3860, a favore di BANCA CARIGE s.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED]
- iscrizione ipotecaria giudiziale in data 2.10.2015, Reg. Part. n. 3933, a favore di UNICREDIT LEASING s.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED] .

4.2.2. Pignoramenti:

- atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento in data 17.3.2016, Reg. Part. n. 5281, a favore di CONDOMINIO PIAZZA CARPANETO 3, contro [REDACTED] [REDACTED] .

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'Amministrazione del Condominio sig. Giampiero Lorenzini, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente datata 24.10.2016 con mail in pari data (v. Allegato 2), da cui risulta che il debito generale per l'immobile in questione, a tutt'oggi, è così articolato:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 2.109,45;

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 511,50 + € 130,00 (contabilizzatori sui caloriferi e diagnosi energetica);

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nei due anni anteriori alla data attuale 2014/2015 saldo € 1.989,83 - 2015/2016 saldo € 2.499,28 .

Nella predetta mail, l'amministratore faceva presente che il sig. [REDACTED] malgrado i vari solleciti del condominio, non aveva ancora provveduto a far



installare i contabilizzatori con la ditta appaltatrice del lavoro condominiale .

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Il signor ██████████ ██████████ la piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia è pervenuta per atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Delucchi di Genova del 6.6.1966, trascritto a Genova Reg. Part. n. 8751, per acquisto fattone dai signori ██████████ ██████████ .

7) REGOLARITÀ EDILIZIA

7.1. - Regolarità urbanistico-edilizia

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Ronco Scrivia, si è potuto verificare quanto segue .

L'edificio è stato realizzato a seguito del rilascio di licenza edilizia n. 1607 del 3.4.1963 (v. Allegato 5), i cui lavori sono iniziati il 10.7.1963 e terminati il 9.12.1964 .

Successivamente non risultano presentate altre pratiche .

Dal raffronto tra le planimetrie dell'appartamento e della cantina, allegate al progetto di costruzione, e le planimetrie dello stato attuale, di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- la consistenza dell'appartamento non corrisponde a quella del progetto, in quanto la porzione di appartamento corrispondente al ripostiglio dell'attiguo int. 24 è stata acquisita nella consistenza dell'appartamento in questione; detta porzione è diventata parte dell'ingresso e l'attuale ripostiglio;
- il piano sottotetto, in cui sono ubicate le cantine, non è stata rappresentata in pianta nel progetto di costruzione, ma solamente nella sezione trasversale .

Le difformità accertate potranno essere regolarizzate mediante la



presentazione di comunicazione per opere in parziale difformità da titoli edilizi rilasciati ante 01.09.67 ai sensi dell' art. 48 L. R. 16/08 .

Tale pratica non prevede l'applicazione di sanzioni amministrative in quanto le difformità hanno interessato opere già accatastate all'epoca della loro esecuzione e munite di certificato di abitabilità .

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta essere stato rilasciato Permesso di Abitabilità pratica. n. 67 del 15.12.1964 .

7.2. - Regolarità catastale

Dal raffronto tra le planimetria dello stato attuale (v. Allegato 3) e le planimetrie catastali (v. Allegato 6), per l'appartamento e la cantina non si sono riscontrate difformità .

7.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: circa € 1.500,00 per oneri professionista e diritti di presentazione pratica;

4.3.2. di conformità catastale: nessuno.

8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.R.G. - Piano Regolatore Generale - il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona BS - Zona residenziale saturata .

9) VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico .

Il fabbricato in oggetto risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) .

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche



costruttive rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 7 .

10.1 - Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: struttura in cemento armato;
- solai: laterocemento;
- copertura: copertura a falde inclinate;

10.2 - Componenti edilizie costruttive

- pareti esterne: in muratura a camera d'aria; rivestimento con piastrelline di gres-ceramico le facciate principali ed intonaco liscio; in piastrelle di marmo la parte bassa - condizioni discrete;
- portone e atrio: portone in metallo e vetri - condizioni discrete; atrio d'ingresso con pavimento in graniglia, pareti con rivestimento in legno e soffitto - condizioni mediocri;
- scale: alzate in marmo e pedate in marmo, pianerottoli in graniglia, ringhiera in metallo e corrimano in legno, pareti e soffitti in tinta; servoscala assente - condizioni mediocri;
- porta caposcala: portoncino in legno; condizioni mediocri;
- infissi esterni: serramenti in legno verniciato con vetrocamera; condizioni scarse - avvolgibili in plastica; condizioni normali;
- infissi interni: porte in legno verniciato; condizioni scarse;
- cucinino: pavimento in graniglia e pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica; restante parte di pareti e soffitto in tinta; condizioni mediocri;
- bagno: pavimento in graniglia e pareti parzialmente rivestite in



- piastrelle di ceramica; restante parte di pareti e soffitto in tinta; condizioni mediocri; - sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno; condizioni scarse;
- pavimenti: in graniglia - condizioni mediocri;
 - pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta; condizioni scarse .

Cantina

- pavimento: in battuto di cemento; condizioni scarse;
- pareti: al grezzo; condizioni discrete;
- infissi: portoncino in legno; condizioni scarse;

10.3 - Impianti

- citofonico: presente;
- ascensore: presente;
- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: sottotraccia risalente all'epoca della costruzione;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- termico: impianto di riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche sui radiatori, e produzione di acqua calda autonoma con boiler elettrico ad accumulo ubicato nel bagno;
- condizionamento: assente .

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. - Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento .



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 della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

Altro elemento da tener conto sono le eventuali difformità edilizie accertate .
L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale cioè ottenuta ragguagliando con opportuno coefficiente la superficie degli accessori a quella dell'appartamento, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero .

11.2. - Fonti di informazione

- 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 sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto .

11.3. - Valutazione

Viste le caratteristiche del bene da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato .

Tenuto conto del fatto che nell'ultimo anno il mercato immobiliare a Ronco



Scrivia ed in generale nell'entroterra genovese, ha subito una contrazione media intorno al 15 - 20% riferito ai prezzi medi della tipologia residenziale . Si osserva altresì che attualmente il mercato immobiliare è stagnante in tutta la zona .

Valori medi:

| | valore minimo | valore massimo |
|------------------------------------------|---------------|----------------|
| - OMI (2015 - II° semestre) | €/mq 800,00 | €/mq 1.100,00 |
| - indagine di mercato (da ristrutturare) | €/mq 650,00 | €/mq 1.000,00 |
| - osservatorio FIAIP | €/mq 585,00 | €/mq 765,00 |

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato, dello scadente stato di conservazione dell'appartamento (disabitato da parecchio tempo e utilizzato come archivio), del mediocre stato di conservazione del fabbricato, della discreta possibilità di parcheggio in zona, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 550,00 al metro quadro di superficie virtuale di appartamento considerato libero .

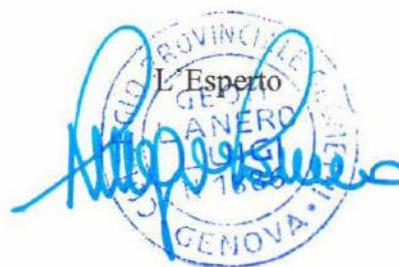
mq 122 x €/mq 550,00 = € 67.100,00 che si arrotonda a **€ 67.000,00**

(sessantasettemila)

12) DIVISIONE IN LOTTI

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

Genova, 28 ottobre 2016



-----000-----

ELENCO ALLEGATI

- ALL. 1 - Delega per accesso immobile;
- ALL. 2 - Lettera amministratore con spese dell'immobile;
- ALL. 3 - Planimetrie stato attuale;
- ALL. 4 - Corografia;
- ALL. 5 - Progetto di costruzione;
- ALL. 6 - Planimetrie catastali;
- ALL. 7 - Documentazione fotografica;
- ALL. 8 - Attestato di prestazione energetica appartamento .