

Tribunale Civile di Genova

R.G. n° 576/2010

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Intesa San Paolo S.p.A.

Avvocato Barbara Pozzolo

contro

G.E.: dott. Mario Tuttobene

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **geometra Paolo De Lorenzi**

Iscritto all' albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n° 2292

Con studio in Genova, via Luccoli 16/3 – tel. 010/247.42.33 – fax: 010/251.64.90

mail: paolo.delorenzi@studiombrina.com

LOTTO UNICO: piena proprietà dell' appartamento in comune di Genova, con accesso indipendente dal civ. 142 di via Chiaravagna, posto al piano primo.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: piena proprietà dell' appartamento in Comune di Genova, avente accesso indipendente dal civ. 142 di via Chiaravagna – piano 1° - composto da ingresso, corridoio, cucina, sala, due camere, bagno, due ripostigli e due terrazzi.

1.1 - Dati tecnici

Appartamento: superficie lorda: mq. 130,33

Terrazzo annesso alla cucina: mq. 25,20

Terrazzo sul lato sud con accesso dal vano scale: mq. 8,80

1.2 - Calcolo superficie virtuale appartamento

mq. 130,33 + 20% di mq. 25,50 + 10% di mq. 8,80 = mq. 136,31.-

Superficie virtuale arr/ta: mq. 136,00.-

1.3 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova – sezione Sep, l' immobile oggetto della presente relazione risulta in capo agli esecutati, foglio 52, mappale 51 sub.

13 – Cat. A/5, classe II°, vani 6,5, R.C. €. 258,49.

1.4 – Regolarità catastale

La planimetria catastale rilasciata dall' Agenzia del Territorio e datata 5/12/1985, non corrisponde allo stato attuale dei luoghi. Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- spostamento della cucina;

- demolizione della parete divisoria tra la nuova cucina e la sala;

- chiusura e successiva apertura in diversa posizione della porta di accesso alla nuova cucina;

- creazione di ripostiglio, mediante tramezzatura del corridoio;

- accorpamento dei due w.c. in unico locale ripostiglio con accesso dal corridoio.

1.5 – Confini

nord: muri in comunione con il civ. 146 e perimetrali su terrazzo annesso;

est: muri perimetrali su distacco condominiale;

sud: muri perimetrali su distacco condominiale;

ovest: muri in comunione con civ. 146 e divisori con vano scale;

sopra: con il civ. 140;

sotto: con i civici 144 e 180 rosso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica residenziale con scarso traffico e buona possibilità di parcheggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con il centro della delegazione di Sestri Ponente, tramite mezzi pubblici in transito su via Chiaravagna.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

3. STATO DI POSSESSO

L' immobile oggetto della presente relazione è pervenuto agli attuali proprietari, in forza di atto di compravendita

In discreto stato di manutenzione, si trova nella disponibilità degli 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: 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.

4.1.5. Spese condominiali: nessuna (l'immobile è privo di amministratore).

4.1.6. Oneri di regolarizzazione urbanistica: €. 1.000 circa.

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

4.2.1. Iscrizioni

- **Iscrizione** in data 24/3/2005 – R.P. n. 3133 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del

- **Iscrizione** in data 7/11/2007 – R.P. n. 12932 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del

- **Iscrizione** in data 25/5/2010 – R.P. n. 3441 di ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale in data 14/5/2010, rep.n. 103435/48, a favore di

4.2.2. Trascrizioni

- **Trascrizione** in data 30/1/1992 – R.P. n. 4657 di scrittura privata con

- **Trascrizione** in data 24/3/2005 – R.P. n. 8170 di atto notarile pubblico a

4.2.3. Pignoramenti

Trascrizione di verbale di **pignoramento** immobili in data 14/7/2010 – R.P. n. 15933

derivante da atto redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 8/7/2010, rep. n° 5705.

4.2.4. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: per la presentazione dell' istanza ai sensi dell' articolo 49 della L.R. 16/08, si stima un costo di €. 2.000 circa.

4.3.2. di conformità catastale: sarà necessario provvedere alla presentazione di variazione catastale che contempra l' attuale disposizione interna dell' alloggio nonché la rappresentazione grafica del terrazzo di copertura. Il costo stimato è pari ad €. 300, oltre tributi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: trattasi di immobile con accesso indipendente privo di amministratore.

6. ATTUALI PROPRIETARI

L' immobile oggetto della presente relazione è pervenuto agli attuali proprietari, s

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui l' immobile oggetto di stima fa parte è di edificazione ultrasecolare.

L' appartamento è stato oggetto di concessione in sanatoria di cui al progetto prot. n° 2284/2006 per manutenzione straordinaria opere interne.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria dello stato di progetto, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- esecuzione di un ripostiglio in luogo del bagno lato nord;
- diversa disposizione interna dei ripostigli nel corridoio.

Dette difformità potranno essere regolarizzate ai sensi dell' articolo 49 della L.R. 16/08 e ss.mm.ii..

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10/3/2000 e della variante adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 85 in data 17/11/2009, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell' ambito speciale di riqualificazione n. 20 – *Parco e Cave del Monte Gazzo*, la cui funzione caratterizzante è l' industria e l' artigianato.

La residenza risulta pertanto funzione incompatibile. Sugli edifici esistenti aventi tale destinazione, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione senza cambio d' uso e senza frazionamenti e accorpamenti.

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.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: muratura - condizioni: discrete

Solai: tipologia: legno - condizioni: discrete

Copertura: tipologia: a tetto - condizioni: discrete

Scale: tipologia: a rampa singola – ubicazione: interna –
servo scala: assente – condizioni: scadenti.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: in muratura di pietrame - rivestimento: intonaco alla
genovese - condizioni: scadenti.

Portone atrio: tipologia: ad anta singola - materiale: legno -
condizioni: scadenti.

Scale: gradini in ardesia - pavimento atrio e pianerottoli in
marmette di cemento – pareti scale e atrio in tinta
lavabile - condizioni: scadenti.

Porta caposcala: anta singola - condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: finestre: in alluminio - condizioni: buone – scuri in
legno - condizioni: scadenti.

Infissi interni: porte a battente in legno - condizioni: buone.

Cucina: pavimento in gres porcellanato, pareti rivestite con
piastrelle in ceramica colorate - condizioni: buone.

Bagno: pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica colorate - condizioni: buone.

Pavimenti: in gres porcellanato - condizioni: buone.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.

Impianti:

Citofonico: assente

Ascensore: assente

Gas: alimentazione: gas metano

Elettrico: sottotraccia

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Telefonico: sottotraccia

Termico: autonomo.

11. VALUTAZIONE

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 il vincolo locatizio in atto.

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 venale considerato l'immobile libero da vincoli locatizi

Valore venale: mq. 136 x €/mq. 1.000 = €. 136.000.-

11.4. Stima del valore a base d'asta

In considerazione della particolarità del mercato immobiliare legato alle procedure espropriative, lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore venale come sopra calcolato del 10%.

€. 136.000 x 0,90 = €. 122.400.-

Valore a Base d'asta arr/to: €. 122.000.-

Genova, 21 marzo 2011.

L' Esperto



(Geom. Paolo De Lorenzi)

Allegati:

- planimetria catastale;
- certificato catastale;

- documentazione fotografica;
- stralcio progetto n° 2284/2006.

Attestazione degli adempimenti di cui all' art. 173-bis - Legge 80/2005

Il sottoscritto **geometra Paolo De Lorenzi**, in qualità di esperto nominato
nella procedura promossa da Intesa San Paolo S.p.A. contro _____

_____ attesta di avere inviato copia della presente relazione ai
creditori procedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa
vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 21 marzo 2011.

L' Esperto



(geom. Paolo De Lorenzi)