

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]

G.E.: Dott. Renato Delucchi

RELAZIONE DI STIMA

della piena proprietà dell'appartamento, sito nel Comune di Castiglione
Chiavarese Via Enrichetta Crescini civ. 14 piano primo e secondo
sottostrada (via Pontano civico 2B)

Tecnico Incaricato: Geom. Andrea Olita

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2636

con studio in Genova, Via Corsica, 9/11 sc. E - c.a.p. 16128



LOTTO UNICO : piena proprietà dell'appartamento, sito nel Comune di Castiglione Chiavarese in Via Enrichetta Crescini civico 14 piano primo e secondo sottostrada (via Pontano civico 2B)

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'appartamento, facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Castiglione Chiavarese in Via Enrichetta Crescini, e più precisamente :

appartamento facente parte del civico 14, posto al piano primo e secondo sottostrada, con accesso dal civico 2B di via Pontano, composto da, al piano secondo sottostrada, ingresso con soggiorno, angolo cottura, bagno e piccolo disimpegno mentre, al piano primo sottostrada, da una camera, bagno, ripostiglio, piccolo disimpegno e soppalco di altezza cm 50, ubicato sopra la scala interna di collegamento con il piano secondo sottostrada .

L'appartamento, nella sua attuale consistenza, è rappresentato graficamente nella planimetria allegato 2 .

L'unità si trova in medio stato di manutenzione e conservazione (vedere la documentazione fotografica - allegato 1) .

1.1 - Dati tecnici appartamento :

Superficie lorda commerciale piani primo e secondo sottostrada mq 75,47
che si arrotondano in **mq 75,00**

Il soppalco sopra il vano scala, per la sua ridotta altezza e superficie, viene considerato compreso nella superficie sopra indicata .

1.2 – Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione



Chiavarese in capo a :

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] Cod. Fisc. [redacted]
[redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni,

con i seguenti dati (allegato 4) :

Foglio 16 - mappale 120 - sub. 1 – Via Enrichetta Crescini n. 14 interno 1 - piano S1-S2 - categoria A/3 - classe 1 - consistenza 3,5 vani - R.C. € 234,99

1.3 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi (allegato 2) e la planimetria catastale dell'appartamento (allegato 3), si sono riscontrate le seguenti difformità:

- demolizione di pareti divisorie nella zona angolo cottura e demolizione di piccola spallina nel soggiorno ;
- realizzazione di soppalco di altezza cm 50 sopra la scala di collegamento tra i due piani ;
- errata indicazione toponomastica, in quanto all'immobile si accede da via Pontano civico 2B .

1.4 – Confini

L'appartamento, nel suo complesso, confina :

- a nord : con muri divisorii verso unità contraddistinta dal mappale 119 del Foglio 16 ;
- ad est : con muri perimetrali verso terrapieno ;
- a sud : con muri divisorii verso unità contraddistinta dal mappale 132 del Foglio 16 ;
- ad ovest : con muri perimetrali verso la via Pontano

1.5 – Attestato di Prestazione Energetica

Lo scrivente ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica n° 61063/2015 del 30.12.2015 a firma del Geom. Andrea Olita di Genova, attestato trasmesso alla Regione Liguria in data 30.12.2015 ; dal certificato si evince che l'immobile rientra nella classe energetica G (allegato 5) .



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

- Caratteristiche zona : zona residenziale, centrale, con basso traffico veicolare, presenza di istituti scolastici primari, di un ufficio postale e di un istituto di credito, oltre alla presenza di piccoli esercizi commerciali .
La zona è servita da corriera urbana per raggiungere il centro di Sestri Levante .
- Caratteristiche zone limitrofe : le zone limitrofe hanno caratteristiche pressoché similari .
- Collegamenti pubblici : ferrovia di Sestri Levante a circa km 12,0 , autostrada a circa km 11,0 (casello Sestri Levante), a circa Km 67,0 aeroporto Cristoforo Colombo .

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, era occupato dal figlio dell'esecutato e risulta in possesso [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 :

- ipoteca volontaria n°2457 del 22.12.2004 a favore [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED] per



la piena proprietà, [redacted] del 20.11.2004 per un importo di

[redacted] € 454.000,00 per cento capitale, per la durata di 25

anni e gravante sull'immobile identificato con il mappale 120 del Foglio 16 ;

- ipoteca legale n°1624 del 30.11.2009 a favore [redacted] e

contro [redacted] per la piena proprietà - decreto [redacted] del

[redacted] del 20.11.2009 per un importo di [redacted] per

sorte capitale, gravante sull'immobile identificato con il mappale 120

subalterno 1 del Foglio 16 ;

4.2.2. Pignoramenti

- Pignoramento immobiliare del 26.09.2014 Rep. 5745, relativo all'unità Foglio

16 Mapp. 120 Sub. 1, [redacted] oltre interessi e spese,

a favore [redacted] con sede in [redacted], e

contro [redacted] per la piena proprietà ;

- Pignoramento immobiliare del 14.07.2015 Rep. 4279, relativo all'unità Foglio

16 Mapp. 120 Sub. 1, [redacted] oltre interessi e spese,

a favore [redacted] e contro

[redacted] per la piena proprietà .

4.2.3. Altre trascrizioni : nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso : nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia : dal raffronto tra lo stato attuale e la

variante al permesso di costruire n° 1071 pratica edilizia n° 16/07, sono emerse

le seguenti difformità :

- demolizione di pareti divisorie nella zona angolo cottura e demolizione di
piccola spallina nel soggiorno, realizzazione di soppalco con altezza cm 50
nella zona soprastante la scala di collegamento tra i due piani .

4.3.2. di conformità catastale : dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi



e la planimetria catastale dell'appartamento, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- demolizione di pareti divisorie nella zona angolo cottura e demolizione di piccola spallina nel soggiorno ;
- realizzazione di soppalco di altezza cm 50 sopra la scala di collegamento tra i due piani ;
- errata indicazione toponomastica, in quanto all'immobile si accede da via Pontano civico 2B .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Trattandosi di unità con accesso indipendente, pur non essendo l'unica unità dell'edificio, non risulta presente alcun amministratore di condominio .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario :

Il bene è attualmente di proprietà della signor ██████████ in regime di separazione dei beni, per averlo acquisito dal signor ██████████ nato a ██████████ il ██████████ Cod. Fisc. ██████████ con atto di acquisto a rogito Notaio ██████████ in data 13.12.2004 ██████████ registrato all'Agenzia delle Entrate di Chiavari il ██████████ Serie II , trascritto alla CC.RR.II. di Chiavari il 22.12.2004 ██████████

6.2 Precedenti proprietari :

- al signor ██████████ l'immobile era pervenuto per averlo ricevuto per successione in morte della ██████████ vedova ██████████ nata a ██████████ il ██████████ e deceduta a ██████████ il ██████████ di cui alla Denuncia di Successione registrata a Chiavari il 19.11.2003 N. ██████████ Vol. ██████████ e trascritta a Chiavari il



14.02.2004 al Reg. Part. N. [REDACTED],

- alla signora [REDACTED] l'immobile era pervenuto per successione testamentaria dal padre [REDACTED] fu [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] e pertanto proprietaria da data antecedente il ventennio .

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Trattasi di un fabbricato edificato tra la fine dell'800 ed i primissimi anni del '900, completamente ristrutturato con permesso di costruire n°1013 pratica edilizia n°26/05 (allegato 6) , e successiva variante al permesso di costruire n°1071 pratica edilizia n° 16/07 (allegato 7) ; in data 08.01.2010 con lettera prot. 10249 (allegato 8) , il Comune di Castiglione Chiavarese ha comunicato la completezza della pratica di agibilità, sancendo in questo modo l'agibilità del fabbricato oggetto di intervento .

Dal raffronto tra lo stato attuale e la variante al permesso di costruire n° 1071 pratica edilizia n° 16/07 sono emerse le seguenti difformità :

- demolizione di pareti divisorie nella zona angolo cottura e demolizione di piccola spallina nel soggiorno, realizzazione di soppalco con altezza cm 50 nella zona soprastante la scala di collegamento tra i due piani .

Le difformità sono state realizzate dopo il rilascio del Certificato di Agibilità, e pertanto sono sanabili ai sensi dell'art. 21 bis commi 1 e 3 della Legge Regionale n. 16/08 e s.m.i. , previa presentazione della variazione catastale .

I diritti comunali per la presentazione della sanatoria sono pari a circa € 60,00 , mentre i diritti catastali sono pari ad € 50,00 ; a tali importi dovrà essere aggiunta una sanzione amministrativa da corrispondere al Comune di Castiglione Chiavarese di importo pari ad € 1.000,00 .

Gli onorari professionali ammontano complessivamente ad € 2.000,00 oltre oneri di legge .



8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.R.G. , il fabbricato in oggetto ricade in zona BA, zona di territorio interessata da insediamenti di particolare pregio ambientale .

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 legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico .

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	muratura in pietra - condizioni: buone
Travi:	non visibili
Solai:	tipologia: solai in laterocemento - condizioni: buone
Copertura:	tipologia: a falde ed a terrazzo
Scale interna:	tipologia: a rampa - servo scala: assente - condizioni: buone
Balconi:	materiale : non presenti per l'unità pignorata
Componenti edilizie e costruttive:	
Pavim/ne esterna:	piazzale antistante il portone in ardesia - condizioni: buone
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco alla genovese finito ad arenino e tinta - condizioni: buone
Portone atrio:	non presente
Scale:	non presenti
Portoncino d'ingresso :	portoncino blindato - condizioni: buone
Infissi esterni:	alluminio con vetrocamera, persiane in alluminio - condizioni: buone
Infissi interni:	non presenti
Cucina:	pavimento in piastrelle e pareti rivestite con piastrelle in ceramica nella zona angolo cottura, restanti pareti in tinta, soffitti in tinta - condizioni: risulta priva di arredo



Bagno:	bagno piano secondo sottostrada dotato di aspirazione forzata e composto da lavabo, vasca, bidet e wc, pavimento in piastrelle di ceramica e pareti rivestite con piastrelle in ceramica - condizioni: buone bagno piano primo sottostrada dotato di aspirazione forzata e composto da lavabo, doccia, bidet e wc, pavimento in piastrelle di ceramica e pareti rivestite con piastrelle in ceramica - condizioni: buone
Pavimenti:	piastrelle di ceramica - condizioni: buone
Pareti:	tinta lavabile - condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico:	non presente
Ascensore:	non presente
Gas:	sottotraccia , fornitura non attiva
Elettrico:	sottotraccia sfilabile non allacciato
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia
Telefonico:	non presente
Termico:	sottotraccia, non presente calderina

11. VALORE A METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

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 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 complessivo* terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione, nel suo complesso, 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 complessivo* dell'immobile considerato libero .

Il valore di mercato verrà infine determinato applicando, al valore complessivo individuato, un coefficiente riduttivo che tenga conto della mancata garanzia dai vizi, delle eventuali irregolarità edilizie, delle eventuali sofferenze condominiali, dell'attuale crisi del mercato, delle difficoltà di vendita all'asta derivanti dalla limitata pubblicità, dal pagamento a breve termine, ecc. .

11.2. Fonti di informazione

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio 1° Semestre 2015 (allegato 9) (*abitazioni di tipo economico stato conservativo normale valore minimo €/mq 1.050,00 valore massimo €/mq 1.350,00*) ;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio F.I.A.I.P. relativi al 2014 (allegato 10) (*abitazioni da ristrutturare valore minimo €/mq 1.250 valore massimo €/mq 1.600,00*) ;
- indagine di mercato presso operatori immobiliari ;
- indagine di mercato su siti internet .

11.3. Stima del valore complessivo

Nel valutare l'immobile il sottoscritto ha tenuto in considerazione che quest'ultimo è posto nel Comune di Castiglione Chiavarese, comune posto nell'entroterra di Sestri Levante, in zona residenziale centrale, con basso traffico veicolare; il fabbricato, di tipo economico, si trova in medie condizioni di manutenzione e conservazione.

La zona è immersa nel verde e nella tranquillità, ha la presenza di un istituto scolastico primario, un ufficio postale ed un istituto di credito, oltre a piccoli esercizi commerciali ; nonostante ciò, il primo centro cittadino di discreta entità per superficie ed abitanti, è difficilmente raggiungibile in quanto il collegamento con i mezzi pubblici risulta poco frequente .



L'appartamento, posto al secondo e primo piano sottostrada, con accesso dalla via Pontano civico 2B, pur essendo stato ristrutturato recentemente, risulta privo di calderina per la produzione del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, della parete attrezzata nell'angolo cottura, non sono presenti le porte interne, e le utenze elettrica, gas-metano, acqua, non risultano attive.

L'unità nel suo complesso ha mediocre esposizione, è dotato di mediocre vista e nel suo complesso si trova in medie condizioni di manutenzione e conservazione, ha mediocre illuminazione naturale ed orientamento .

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €/mq 1.000,00 .

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad :

$$\text{➤ } \text{€/mq } 1.000,00 \times \text{mq } 75,00 = \text{€ } 75.000,00$$

11.4. Valore di mercato

Il valore di mercato si otterrà moltiplicando il valore sopra determinato per il coefficiente pari a 0,60 che tiene conto della crisi del mercato, sentita in particolar modo nella zona, della vendita all'asta e del tipo di pagamento a breve termine :

$$\text{€ } 75.000,00 \times 0,70 = \text{€ } 45.000,00$$

diconsi :

Valore di mercato € 45.000,00 (quarantacinquemila / 00)

12. VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO OD IVA

La vendita dell'appartamento oggetto di pignoramento risulta soggetta ad imposta di registro .



13. DIVISIONE IN LOTTI

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

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

14.1 – Operazioni peritali

- nomina di esperto con ordinanza in data 26.11.2015, nella procedura sopra epigrafata, dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dott. Renato Delucchi ;
- giuramento in data 01.12.2015 ;
- sopralluogo effettuato in data 21.12.2015 con rilievo dell'appartamento e riprese fotografiche ;

14.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale ;
- in data 21.12.2015 accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Castiglione Chiavarese per l'acquisizione delle informazioni relative ai progetti approvati ;
- ricerche presso CCRRII di Chiavari in data 14.01.2016 per reperimento atti di provenienza fino al ventennio precedente la data di stima ;

Genova, 18 febbraio 2016

L' Esperto



(Geom. Andrea Olita)



Allegati:

- 1 - documentazione fotografica
- 2 - restituzione grafica del rilievo effettuato
- 3 - planimetria catastale
- 4 - visura storica catastale
- 5 - attestato di certificazione energetica
- 6 - permesso a costruire n°1013 pratica edilizia n°26/05
- 7 - variante permesso a costruire n°1071 pratica edilizia n°16/07
- 8 - lettera prot. N°10249 - rilascio certificato di agibilità
- 9 - valori OMI 1° semestre 2015
- 10 - valori F.I.A.I.P.

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

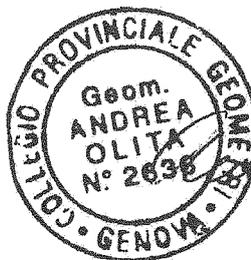
Il sottoscritto **Geometra Andrea Olita**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da [REDACTED]

[REDACTED] attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, almeno trenta giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 18 febbraio 2016

L' Esperto



(Geom. Andrea Olita)

