

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Avvocato Fabrizio GANDOLFO

contro

Sig. [REDACTED]

Avvocato ---

Debitore esecutato [REDACTED]

G.E.: dott. BONINO

**RELAZIONE DI STIMA**

Tecnico Incaricato: **architetto Francesco Castaldi.**

Iscritto all'Ordine Architetti P.P.C. della Provincia di Genova al n° 2159.

Con studio in Sant'Olcese (GE) Via G. Galilei 24/3.

pagina 1 di 22



LOTTO UNICO: appartamento posto al piano secondo del fabbricato sito in Comune di Genova - vico Grattoni civ. 2, int. 10

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

Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di GENOVA, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 2 di vico Grattoni e più precisamente:

- appartamento, posto al piano secondo, int. 10, composto da: ingresso/soggiorno, bagno, cucina e due camere (vedi all.ti A e C).

#### 1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq 57,44 (vedi all. B).

#### 1.2 - Calcolo superficie virtuale

- appartamento: 57,44 mq

**che si arrotondano complessivamente a 57,00 mq**

#### 1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, in capo al Sig. XXXXXXXXXX per la piena proprietà con i seguenti dati:

- appartamento, sez. urbana SAM, foglio 41, mappale 109, sub. 11, cat. A/4, classe 5°, vani 4,5, R.C. €. 383,47 (vedi all. E e F).

#### 1.4 - Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi non è corrispondente con la planimetria catastale.

#### 1.5 - Confini

L'appartamento così confina:

- a nord/ovest: corte interna comune;
- a nord/est: altra proprietà stesso civico;
- a sud/est: distacco;
- ad sud/ovest: corte interna comune e altra proprietà stesso civico;
- sopra: altra proprietà stesso civico;

- sotto:                    altra proprietà.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:                    residenziale popolare, nel quartiere di Sampierdarena.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:        il centro di Genova dista circa 5,5 Km; i principali punti di interesse turistico sono: il centro storico di Genova e le riviere liguri di levante e ponente.

Collegamenti pubblici:                stazione ferroviaria a circa 1,0 km (Ge-Sampierdarena), casello autostradale (Ge-Ovest) a circa 1 km, Ospedale "Villa Scassi" a circa 0,5 Km e fermate dei mezzi pubblici di trasporto nelle immediate vicinanze.

## **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] famiglia.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIUDICIALI**

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: - - -

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 (vedi all. G)

#### 4.2.1. Iscrizioni

- - -

#### 4.2.2. Pignoramenti

Si rimanda alla relazione notarile (01/07/2014), Notaio Elia Antonacci (Bologna). (vedi all. G)

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Si rimanda alla relazione notarile (01/07/2014), Notaio Elia Antonacci (Bologna). (vedi all. G)

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Le difformità, tra quanto rilevato in loco e la planimetria catastale (del 1939), così come riportate al successivo paragrafo 7, si ritiene potranno essere sanate, ai sensi dell' art. 43 della L.R. 16/08, presentando opportuna domanda, presso il Comune di Genova, corredata da idoneo progetto, a firma di Tecnico abilitato, e previo pagamento della sanzione minima pari ad € 1.033,00.

Andrà quindi disbrigata la pratica catastale di aggiornamento.

Gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale sono pertanto quantificabili in circa 4.000,00.

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

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore condominiale Sig. [REDACTED], la situazione dei pagamenti a carico dell'esecutato al 17/02/2015 risulta in passivo per € [REDACTED] (vedi all. F).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

6.1 Attuali proprietari

All'esecutato, Sig. [REDACTED] proprietario, l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 04/05/2007, in atti del 15/05/2007, rep. n° [REDACTED], Notaio COLA, sede Genova.

6.2 Precedente proprietario

Si rimanda alla relazione notarile (01/07/2014), Notaio Elia Antonacci (Bologna). (vedi all. G).

**7. REGOLARITA' EDILIZIA**

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato ante '42 e non esistono documenti progettuali depositati presso ufficio tecnico del Comune di Genova.

Tenuto conto che non sono stati reperiti documenti né on-line (sul sito istituzionale del Comune di Genova), né presso l'ufficio Condono edilizio, inerenti eventuali domande di condono, si ritiene che le difformità nel seguito descritte non siano state mai regolarizzate:

- ingrandimento della latrina al fine di realizzare servizio igienico dotato di tutti gli elementi sanitari, traslando la parete a confine con la zona ingresso e rialzando il pavimento di un gradino per il passaggio degli impianti.

Si riscontra altresì una lieve difformità nella posizione della finestra dell'ingresso, rispetto alla planimetria catastale, che sembra essere stata realizzata più vicina alla finestra del bagno. Tuttavia, non essendoci progetti e, soprattutto, rilevata la continuità di allineamento con la finestra del piano superiore, si ritiene che la realizzazione sia coeva con la costruzione dell'edificio.

Tenuto conto che le opere abusive sono state realizzate dopo il 2005, come da dichiarazioni del proprietario, dato atto che l'immobile è stato costruito ante '42 e che nella sua conformazione originaria, precedente alle opere in questione, non presentava già alcuni requisiti minimi quali almeno una stanza da 14 mq, ritenuto che l'ampliamento della latrina in servizio igienico debba ritenersi quale miglioria igienico sanitaria, si ritiene che le opere potranno essere sanate, ai sensi dell' art. 43 della L.R. 16/08.

Non è stato reperito decreto di agibilità.

## **8. INDAGINE URBANISTICA**

L'immobile, rispetto alla cartografia vigente, ricade:

- P.U.C. adottato- Piano Urbanistico Comunale - il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona AC-IU.
- P.U.C. vigente - Piano Urbanistico Comunale - il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona BB-RQ.

## **9. VINCOLI**

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939 ed ex legge 1497/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico e dei beni ambientali. Non risultano altri vincoli specifici.

## **10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

<b>Caratteristiche strutturali:</b>	
Strutture verticali:	mista CIs - muratura portante
Travi:	CIs e/o ferro
Solai:	tipologia: presumibilmente cIs e ferro
Copertura:	tipologia: piana
Scale:	---

Terrazzi:	---
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Pavim/ne esterna:	piastrelle di cemento(cortile)
Pareti esterne:	muratura in pietrame - rivestimento: intonaco - condizioni: mediocri
Portone e atrio:	portone in vetro-alluminio, atrio con pavimentazione in marmo, rivestimenti in tinta: mediocre
Scale:	tipologia: con pedate in marmo - ubicazione: interna - servo scala: - - - - condizioni: mediocri
Portoncino d'ingresso:	a due ante in legno con ferramenta ad aste - condizioni: mediocri
Infissi esterni:	finestre: ad una e due ante a battente in alluminio o in legno - condizioni: mediocri; persiane alla genovese in pvc e/o legno - condizioni: mediocri;
Infissi interni:	porte a battente in legno, a una anta - condizioni: mediocri
Cucina:	pavimento in gres e pareti rivestite con piastrelle - condizioni: mediocri
Bagno:	pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica colorate - condizioni: mediocre;
Pavimenti:	in gres - condizioni: mediocri
Pareti:	in tinta lavabile - condizioni: mediocri
<b>Impianti:</b>	
Citofonico:	non funzionante
Ascensore:	assente
Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	da revisionare
Fognatura:	sperata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Telefonico e TV:	si
Termico:	autonomo a metano con elementi radianti in alluminio.
Note:	
<b>Cantina</b>	no
Impianti:	/
Note:	/
<b>Giardino al piano</b>	/
Impianti:	/
Note:	/

## **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 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 informazioni attraverso il portale dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio immobiliare"; sul sito delle agenzie immobiliari "guida valore casa"; direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona e reperimento 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

**otto unico:** appartamento della superficie virtuale pari a mq. 57,00.

mq. 57,00 x €/mq. 1.200,00 = € 68.400,00

**valore VENALE: € 68.400,00**

Riduzioni:

- per regolarizzazione € 4.000,00
- considerato, inoltre, che l'immobile è privo di posto auto, nonché delle condizioni di vendita all'asta, si propone di applicare una riduzione forfettaria del 10% come nel seguito;

riduzione prevista pari a: € 68.400,00 x 0,10 = € 6.840,00

da quanto sopra esposto si ottiene:

VALORE VENALE CALCOLATO	€ 68.400,00 -
Riduzione per regolarizzazione:	€ 4.000,00 -
Riduzione per caratteristiche intrinseche e vendita:	€ 6.840,00 =
PREZZO A BASE D'ASTA:	€ 57.560,00

Pertanto, il valore da assumere per la base d'asta, pari al 100% del valore dell'immobile, in quanto l'esecutato è proprietario al 1000 per 1000, risulta, arrotondato, pari a:

**PREZZO a BASE D'ASTA € 57.000,00**

**(dicansi Euro cinquantasettemila/00)**

## **12. DIVISIONE IN LOTTI**

Stante le caratteristiche dell'appartamento, lo stesso non risulta divisibile in lotti.

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

### 13.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 18 luglio 2014 esperto nella procedura di cui in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, dott.ssa Canepa;
- giuramento in sede dell'udienza in data 09 settembre 2014;
- fissazione del 1° sopralluogo in data 26 settembre 2014 mediante invio di lettera con raccomandata e con posta prioritaria all'esecutato;
- richiesta proroga per deposito perizia e accesso forzoso, in data 10 novembre 2014, a causa irreperibilità del proprietario;
- fissazione ulteriore sopralluogo in data 23 gennaio 2015 mediante invio di lettera con raccomandata, con posta prioritaria e con deposito direttamente in cassetta all'esecutato;
- sopralluogo, presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 23 gennaio 2015 alla presenza del Custode Giudiziario dott. Ronco (SO.VE.MO) (vedi all. H).

### 13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

accesso presso l'ufficio tecnico e l'archivio storico del Comune di Genova per:

1. acquisizione autorizzazioni amministrative ed elaborati grafici dei progetti approvati;
2. verifica informatica esistenza decreto di abitabilità/agibilità;
3. verifica esistenza di pratiche di sanatoria;
4. verifica esistenza di condoni edilizi;
5. acquisizione planimetrie catastali.

Genova, 03 marzo 2015

L' Esperto

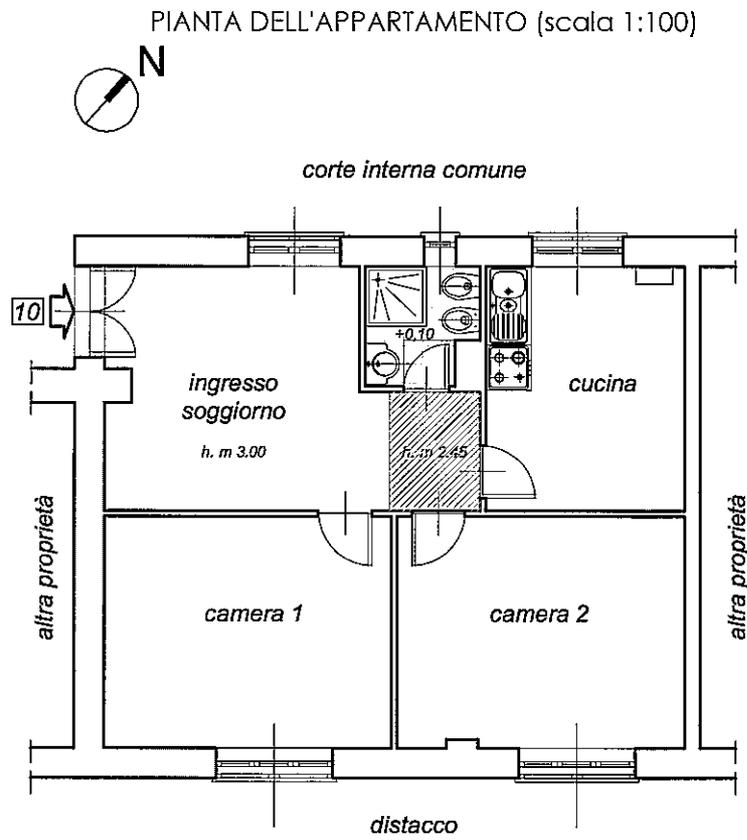
architetto Francesco Castaldi



**Allegati:**

- A. Pianta dell'appartamento (scala 1:100);
- B. Calcolo superfici dell'appartamento (scala 1:100);
- C. Documentazione fotografica;
- D. Planimetria catastale (fuori scala);
- E. Visura storica immobile;
- F. Estratto conto condominiale: Pastorino Giuseppe - Amministrazioni Condominiali;
- G. Relazione notarile (notaio Elia Antonacci);
- H. Processo verbale di ricognizione;
- I. Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis l. 80/2005;
- J. Attestato di certificazione energetica n. 12328.

AII. A



AII. B

PIANTA CON CALCOLO DELLE SUPERFICI (scala 1:100)

