

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 324/2016 R.E.

promossa da:

- CONDOMINIO VIA TORTONA 34C                      Avv. R. Ruggiero

intervenuta:

- BANCA CA.RI.GE. SPA                                      Avv. R. Cassinelli

contro

- Esecutata

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN

GENOVA

VIA TORTONA CIV.34C INTERNO N. 11

**PREMESSA**

La scrivente riceveva incarico dall'Ill.mo Giudice della procedura Dott. M. Parentini in data 14/10/2016 ed effettuava giuramento di rito in data 15/11/2016.

**OPERAZIONI PERITALI**

La scrivente inviava lettera RAR e lettera per posta prioritaria alla Sig.ra \_\_\_\_\_, che consentiva l'accesso ai luoghi in data 13 febbraio 2016 (vd. Allegato 1).

**IN RISPOSTA AI QUESITI PERITALI**

**1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c..



## 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

All'Agenzia delle Entrate (ex N.C.E.U.) di Genova l'appartamento di via Tortona civico 34C interno n. 11 piano 4, risulta iscritto nel Comune di Genova, Sezione Urbana STA, Foglio 28 Particella 945 Sub 21 Zona Censuaria 5 Categoria A/3, classe 6, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq tot 120, totale escluse aree scoperte mq 117, Rendita € 856,03. La situazione degli intestati è la seguente:

, nata a  
C.F.) proprietà 1000/1000 (V. Visura e planimetria Catastale Allegato n. 2).

- **Confini**

L'appartamento confina:

- a nord con muri perimetrali;
- a sud con appartamento int.12 e vano scala;
- ad ovest con appartamento int.10 e vano scala;
- ad est con muri perimetrali.

- **Provenienze**

L'immobile pervenne per l'intero alla Sig.ra parte del  
Sig. a seguito di Atto notarile pubblico Notaio Ettore  
Seghezza in data 23/12/1977 n. di Rep. 59902.

### DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione dell'immobile anche in riferimento al fabbricato in cui è  
inserito;**

L'immobile in oggetto è collocato nella parte alta di via Tortona, percorso



carrabile, che si diparte da via Rino Mandoli, strada di argine destro del torrente Bisagno nella Circostrizione III Bassa Val Bisagno. Il corpo edilizio è a blocco, in cemento armato, con un unico corpo scala. Il volume edilizio è articolato in n.7 livelli fuori terra, di cui il primo è adibito a garage, gli altri piani sono adibiti ad appartamenti (vd. Allegato fotografico n.3). Lo stato di conservazione è ottimo, così come lo stato di manutenzione. Il portone di accesso dell'edificio è in alluminio anodizzato a 3 ante. Il vano d'accesso ha pavimento in marmo a pezzature e pareti rivestite in travertino, il corpo scala ha pedate in marmo bianco, zoccolo in travertino, pareti con tinteggiatura granulare di colore salmone. L'edificio è dotato di ascensore. L'appartamento in oggetto è collocato al piano quarto dell'edificio.

L'alloggio presenta un'altezza interna di 3,00 metri, è in buone condizioni di manutenzione ed è composto di corridoio d'ingresso, cucina, soggiorno, n.3 camere, bagno, ripostiglio e n. 2 terrazzi con vista aperta sulla vallata. La superficie lorda è pari a circa mq. 120, oltre a n. 2 terrazzi di 5,44 mq cadauno. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato del tipo a pavimento e calderina a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, collocata sul terrazzo della cucina, ha impianto elettrico dell'epoca di costruzione, è dotato di citofono e le finiture sono di tipo discreto. La porta caposcala è blindata, i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato, le porte interne in legno, le chiusure verso l'esterno sono a tapparella. I pavimenti sono in marmo, il bagno è piastrellato e possiede batteria di wc, bidet, lavabo e doccia. Le pareti sono imbiancate, il tutto in ottime condizioni di manutenzione.



In cucina il pavimento e le pareti sono rivestiti in piastrelle. I due terrazzi, vivibili, sono piastrellati con gres rosso.

### **3. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

L'immobile è occupato dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ e famiglia, ivi residente.

### **4. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI**

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto non è vincolato ex D.L.vo 29/10/99 n. 490. L'area su cui insiste il fabbricato non è vincolata ex D.L.vo 29/10/99 n. 490.

L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie, gravanti sull'immobile, è stato pari ad € 2.288 come consuntivo dell'anno 2016 mentre per l'esercizio dell'anno 2017 è stato preventivato in € 2888,70.

I dati sono stati forniti dall'Amministratore del Condominio.

### **5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

**Come risulta del certificato ipotecario ventennale alla data del 13/07/2016:**

**Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di cui al Registro Particolare n.3872, Registro generale n. 20804, derivante da Atto Notarile pubblico in data 18/06/2009 a rogito Notaio C. Trucchi N. di Rep.7805/5638 per un totale di € 360.000 durata 25 anni per un capitale di € 180.000 a favore di BANCA CARIGE SPA per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto di procedura con debitore ipotecario la Sig.ra \_\_\_\_\_**  
↳ Debitore non datore la Sig.ra \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_  
a Genova il \_\_\_\_\_

**Verbale di Pignoramento immobiliare, di cui al Registro Particolare**



n.11856, Registro generale n. 16714, trascritto a Genova in data 16 maggio 2016 in favore del Condominio di Via Tortona 34 C, rappresentato dall'Avv. R. Ruggiero, gravante per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto di procedura e contro la la Sig.ra \_\_\_\_\_ Il valore dell'atto del pignoramento è pari ad € 9.234,03 oltre spese.

**Come risulta da quanto depositato successivamente agli atti:**

**Ricorso per intervento ex art. 499 C.P.C** in via privilegiata ipotecaria da parte di BANCA CARIGE SPA, rappresentata dall'Avv. R. Cassinelli in data 04/01/2017, per la somma debitoria di € 217.828,96 oltre interessi e spese, derivante da Atto Notarile pubblico in data 18/06/2009 a rogito Notaio C. Trucchi N. di Rep.7805/5638.

**6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE**

Il progetto di costruzione dell'immobile è rubricato all'Archivio Edilizia Privata del Comune di Genova al n. 913/1964. Il certificato di abitabilità è rubricato al n. 428 del 08/04/1980 (vd. Allegato n.4).

L'appartamento presenta sia la conformità catastale (è stata solo realizzata la cucina nel vano sinistro adiacente il bagno anziché a destra come indicato nella planimetria catastale, ma ciò è ininfluenza in quanto non sono state operate modifiche planimetriche né di assetto né di spostamento murature), sia la conformità edilizia; è dotato di certificato di agibilità e pertanto per l'immobile può essere attestata la piena regolarità edilizia ed urbanistica.

**7. VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE**



Non è possibile dividere l'immobile data la sua conformazione planimetrica.

## 8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Al fine del calcolo della superficie utile per la valutazione dell'immobile, il criterio assunto fa espresso riferimento alla Norma UNI 10750:2005 ed al D.P.R. N. 138/1989, Allegato C, ove per il computo della superficie commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote di superficie occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi, terrazze scoperte, cantine;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (ove per coperto s'intende chiuso su 3 lati);
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Secondo il criterio sopra-esposto **la superficie commerciale dell'immobile** si compone di: mq 120 di alloggio oltre a mq 1,65 di terrazze (5,44 x 2 x 25%) per un totale di **mq 122,72**.

Per la stima dell'alloggio la scrivente deve attestarsi su quanto segue:



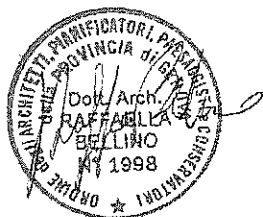
Alloggio con regolarità edilizia ed urbanistica, collocato in posizione defilata rispetto a percorsi viabilistici principali, accessibile carrabilmente. Alloggio con vista aperta, due terrazzi, in ottime condizioni di manutenzione, collocato in fabbricato in ottime condizioni di manutenzione. L'alloggio è stato messo in vendita dall'Agenzia Immobiliare al prezzo di € 155.000 (per un valore pari ad €/mq 1263), in zona sono in vendita alloggi con valori variabili da €/mq 1.157 ad €/mq 1.272. I dati OMI di riferimento indicano valori variabili da €/mq 1.150 a €/mq 1.600, i valori indicati dal Borsino immobiliare variano da €/mq 1.525 ad €/mq 2.250. (vd. Allegato n.5).

L'immobile ha **Attestato di Prestazione Energetica in categoria F**, come si evince dall'allegato n.6, redatto dall'Ing. Denis Tezza appositamente incaricato della redazione da parte della scrivente. Nello specifico ed alla luce delle considerazioni sopra-esposte si ritiene di assegnare all'immobile il valore minimo OMI pari ad €/mq 1.150. La superficie di vendita dell'immobile è pari a mq complessivi mq 122,72. Il valore dell'immobile è pari pertanto ad €/mq 1.150 x mq 122,72, ovvero € 141.128, diciannove euro centoquarantunomilacentotrentotto.

Genova, li 21 febbraio 2017

L'esperto d'Ufficio

Arch. Raffaella Bellino



## ALLEGATI

- 1) Corrispondenza;
- 2) Visura e planimetria catastale;
- 3) Fotografie;
- 4) Certificato di abitabilità;
- 5) valori OMI;
- 6) Attestato di Prestazione Energetica.

