TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

R.E.: **n. 717/2011**

Sezione VII°

G.E.: **Dott.ssa CANEP**

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Udienza **06/03/2012**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Condominio Via Ponterotto 19

Avv. Luca Cesareo

contro

[redacted] - debitore esecutato

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **Geom. Alessandro Ombrina**

Iscritto all'Albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n° 2461, con studio in Genova, via Luccoli 16/3 – tel. 010/2474233 – fax: 010/2516490

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE AVENTE ACCESSO INDIPENDENTE DAL CIV. 106 DI VIA CANEVARI – GENOVA / MARASSI.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: quota dell'intero dell'appartamento, disposto su due piani, avente accesso indipendente dal civ. 106 di Via Canevari, in Genova delegazione di Marassi, facente parte dell'edificio in condominio contrassegnato dal civ. 19 di Via Ponterotto, composto da ingresso su soggiorno, angolo cottura, bagno e ripostiglio (al piano terreno), due camere (al piano primo), per complessivi 5 vani alla genovese.

1.1 - Dati tecnici:

Superficie lorda commerciale ..... mq. 61,10

1.3 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, l'immobile in oggetto della presente relazione risulta censito in capo all'esecutato alla Sezione GeC, Foglio 41, Mappale 79 subalterno 18 – Cat. A/4, classe IV°, vani 5.5, R.C. €. 468,68 per un valore catastale pari a €. 59.053,68.

1.4 – Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

1.5 – Confini

Nord: su Via Canevari;

Est: con civ.372 rosso di Via Canevari;

Sud: con civ. 1 Vico dell'Albergo;

Ovest: con civ. 108 di Via Canevari.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : periferica residenziale, con scarsa possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e negozi e servizi di ogni genere, nonché dotata di collegamenti con mezzi pubblici in transito sulla medesima via.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale - popolare;

Collegamenti pubblici: autostrada circa km. 2 al casello di Genova-Est, circa Km. 1.5 alla stazione ferroviaria di Genova Brignole.

3. STATO DI POSSESSO

L'alloggio, in appena sufficiente stato di conservazione, risulta alla data del sopralluogo, occupato dalla Sig.ra senza contratto di affitto.

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. Attestazione Certificazione Energetica

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in narrativa è stato redatto l' Attestato di Certificazione Energetica n° 9469, trasmesso ai sensi di Legge in via telematica alla Regione Liguria in data 02/03/2012. Tale documento attesta una prestazione energetica globale dell'immobile in oggetto pari a 142,93 kwh/m^{2}anno equivalente alla classe G.

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

4.2.1. Iscrizioni

- iscrizione in data 23/10/2006 – R.P. n. 11966/51059 di ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale per la somma di e. 581,02 a favore della GESTLINE S.p.A. contro per la quota dell'intero dell'immobile in esame;

4.2.2. Trascrizioni

- trascrizione del 16/6/1992 R.P. n. 12493/17007 di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Luigi Gambaro per compravendita dell'unità negoziale in esame stipulata in data 22/05/1992 rep.n. 34156, a favore del sig.
- trascrizione in data 12/10/2011 – R.P. n. 23844/33696 di atto giudiziario per pignoramento immobili, per la somma di €. 5.200,41, oltre interessi e spese, a favore del Condominio Via Ponterotto 19 e Condominio Vico dell'Albergo 1 contro per la quota dell'intero dell'immobile in esame.

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

Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto oggetto di provvedimento di sanatoria ai sensi dell'art. 32 della L.326/03 e s.m..

4.3.2. di conformità catastale

La planimetria catastale allegata rispecchia lo stato attuale dei luoghi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Dalle informazioni assunte dall'Amministratore pro-tempore del condominio Via Ponterotto 19 e Vico dell'Albergo 1 si è rilevato le seguenti spese ancora insolute:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 2.000,00 riferite all' ultimo esercizio (2011).

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 5.815,73 riferite all' ultimo esercizio (2010-2011).

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0.

6. ATTUALI PROPRIETARI

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto all'esecutato dai coniugi nato a il e nata a il in forza di atto a rogito Notaio Luigi Gambaro del 22/05/1992 rep. n. 34156, trascritto alla C.RR.II. di Genova in data 16/06/1992 R.P. 12492/17007.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare in narrativa è stata oggetto, da parte dei competenti uffici comunali, di provvedimento di sanatoria n. 4378 del 30/11/2009, rilasciato ai sensi dell'art. 32 del D.L. 269/2003 come convertito in Legge 24/11/2003 n.326 e modificato dalla L.24/12/2003 n.350 e dalla L.R. 5/2004, per il mantenimento delle opere abusivamente eseguite presso l'alloggio in narrativa e consistenti nella realizzazione di un ampliamento volumetrico al piano terra su intercapedine, dalla realizzazione di cantina adiacente all'abitazione ricavata mediante ampliamento volumetrico a piano terra su

intercapedine, con ingresso indipendente su distacco, modifiche al prospetto a piano terra su Via canevari con realizzazione di piccola finestra e la realizzazione di opere interne.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 85/2009 e n. 73/2010, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona B - sottozona BB-RQ, residenziale di completamento.

Rispetto alla cartografia del P.U.C. adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 92 in data 7/12/2011, lo stesso fabbricato ricade in zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica – residenziale.

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: in muratura - condizioni: sufficienti

Solai: tipologia: in legno - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a falde - condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim/ne esterna: asfalto: condizioni sufficienti.

Pareti esterne: in laterizio - rivestimento: intonaco alla genovese rifinito in arenino - condizioni: scadenti.

Porta caposcala: anta singola in alluminio e vetro - condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: finestre: doppia anta a battente in alluminio vetro singolo - condizioni: sufficienti – persiane in alluminio - condizioni: buone.

Infissi interni: porte a battente in legno smaltato- condizioni: sufficienti.

Cucina: pavimento in piastrelle di ceramica e pareti rivestite con piastrelle in ceramica - condizioni: sufficienti.

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

Pavimenti: in piastrelle di ceramica - condizioni: sufficienti.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: scadenti.

Impianti:

Riscaldamento: assente

Elettrico: sottotraccia e in parte sopra traccia, funzionante ma privo di certificazione.

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Telefonico: sottotraccia

11. DIVISIONE IN LOTTI

Considerata l'attuale conformazione grafica dell'immobile e la quota di espropriazione che grava sull'immobile, lo scrivente ritiene che l'immobile non sia divisibile in lotti.

12. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA

12.1. 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 libero.

12.2. Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzia 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.*.

12.3. Stima del valore a base d' asta

LOTTO UNICO: quota dell'intero dell' appartamento avente accesso indipendente dal civ. 106 di Via Canevari, elevato su due piani, facente parte del fabbricato civico 19 di Via Ponterotto, delegazione Marassi, per una superficie lorda commerciale pari a mq. 61,10.

Valore venale: mq. 61,10 x €/mq. 1.200,00 = €. 73.320,00

Valore a base d' asta: €. 73.000.-

Genova, 02 Marzo 2012

L' Esperto

(Geom. Alessandro Ombrina)

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA Geom. ALESSANDRO OMBRINA N° 2461

Allegati:

- documentazione fotografica;
- planimetria catastale;
- certificato catastale;
- Attestato Certificazione Energetica;
- provvedimento sanatoria n.4378 del 10/12/2004.

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

Il sottoscritto Geometra Alessandro Ombrina, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Condominio Via Ponterotto 19 e Vico dell'Albergo 1 contro attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 02 Marzo 2012

L' Esperto

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI Geom. ALESSANDRO OMBRINA N° 2461 GENOVA

(Geom. Alessandro Ombrina)