

Ⓟ

Geom. Massimo M. CROVATTO

*Iscrizione Albo n. 2.063*

tel. +39.010.2468575 fax +39.010.2468459 cell. +39.347.4286695

mail massimo.crovatto@libero.it - pec massimo.crovatto@geopec.it

largo SANGUINETI civ. 11 int. 6 - 16123 GENOVA

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

R. E. 205/2012

Udienza 06/03/2014

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**ITALFONDIARIO S.p.A.** (creditore procedente)

avv. Gian Maria VOLPE

contro

 (debitori esecutati)

G. E. dr. Daniele BIANCHI

**RELAZIONE DI STIMA**

Tecnico Incaricato: geom. Massimo M. CROVATTO

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di GENOVA al n° 2.063

Con studio in largo G. A. SANGUINETI, 11/6 - 16123 GENOVA

tel. +39.010.2468575 fax +39.010.2468459 cell. +39.347.4286695

mail massimo.crovatto@libero.it - pec massimo.crovatto@geopec.it

geom. Massimo M. CROVATTO

LOTTO A: appartamento posto al piano terzo del fabbricato sito in Comune di CERANESI (GE) via san Martino di Paravanico civ. 40.

LOTTO B: cantina posta al piano terra del fabbricato sito in Comune di CERANESI (GE) via san Martino di Paravanico civ. 30 A.

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

- Proprietà dell'appartamento con accesso tramite scala esterna, sito in CERANESI (GE), ubicato al piano terzo (4° f. t.), composto da ingresso, disimpegno, ripostiglio, sala, tre camere, cucina, con entrostante dispensa, e bagno, individuato con il numero civico 40 di via san Martino di Paravanico.
- Proprietà della cantina, sita in CERANESI (GE), ubicata al piano terra composta da un unico locale, individuata con il numero civico 30 A di via san Martino di Paravanico.

#### 1.1 - Dati tecnici:

- Appartamento: superficie netta mq 73,32 - superficie lorda commerciale: mq. 94,29;
- Cantina: superficie netta mq. 18,83 - superficie lorda commerciale mq 25,39.

#### 1.2 - Calcolo superficie virtuale

- Appartamento  
mq. 94,29 x 1 = mq. 94,29 arrotondati a **mq 94,50;**
- Cantina  
mq 25,39 x 1 = mq 25,39 arrotondati a **mq 25,50.**

#### 1.3 - Identificativi catastali

1.3.1 L'appartamento risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di CERANESI (GE) con i seguenti dati:

- Foglio 11 - particella 115 - subalterno 14 - categoria A/4 - classe 2 - consistenza vani 7
- Rendita euro 397,67 via san Martino di Paravanico n. 40 piano 3 intestato a [REDACTED]  
[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

geom.  
massimo C. Crovatto

geom. Massimo M. CROVATTO

[redacted], diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, anziché [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, e a [redacted], nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

1.3.2 La cantina risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di CERANESI (GE) con i seguenti dati:

- Foglio 11 - particella 115 - subalterno 13 - categoria C/2 - classe 1 - consistenza mq 16 - Rendita euro 47,93 località VIGO n. 7 piano terra intestata a [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, anziché [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, e a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

#### 1.4 - Regolarità catastale

Lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità tra la planimetria catastale dell' appartamento e la planimetria redatta in base al rilievo ed alle misurazioni effettuate in loco:

- mancata rappresentazione della dispensa all'interno della cucina;
- difformità dei gradini tra l'ingresso e la sala;

La planimetria della cantina è conforme allo stato dei luoghi.

#### 1.5 - Confini

L'appartamento confina con:

geom.  
massimo crovatto

geom. Massimo M. CROVATTO

- vano scala, muri perimetrali su giardino privato e su passo pedonale condominiale;

La cantina confina con:

- proprietà [redacted] e/o aventi causa, proprietà [redacted] e/o aventi causa, passo vicinale e passo pedonale condominiale.

## 2) DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 - Caratteristiche zona: frazione isolata a circa 3 km dalla Casa Comunale di CERANESI, periferica a traffico limitato con parcheggi scarsi in fregio alla sp 4 dei Piani di Praglia.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

2.2 - Collegamenti pubblici: la zona è servita da una linea di autobus.

## 3) STATO DI POSSESSO

L'appartamento e la cantina sono occupati con mobilio e materiale vario dal signor [redacted]

[redacted] proprietario della quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione dei beni.

## 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: gli esecutati hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni.

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

L'appartamento e la cantina sono gravati, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, da:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta a GENOVA in data 04/12/2007 reg. part.

geom.  
massimo crovatto

geom. Massimo M. CROVATTO

13651 a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede in TORINO (TO) codice fiscale 0079996 015 8 e contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di atto notarile a rogito notaio dr. SACCO Giovanni di GENOVA in data 28/11/2007 rep. 59722, somma iscritta euro 274.000,00 somma capitale euro 137.000,00, interessi 137.000,00 durata 30 anni;

#### 4.2.2 Pignoramenti

L'appartamento e la cantina sono gravati, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà:

- verbale di pignoramento immobiliare in data 18/05/2012 reg. part. 11603 emesso dal Tribunale di GENOVA in data 29/03/2012 numero 2299 di repertorio a favore di ITALFONDIARIO S.p.A. con sede in ROMA (RM) per l'intero e contro [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- atto a rogito notaio dr. RIDELLA Riccardo di GENOVA in data 09/01/2007 rep. 60725 registrato a GENOVA e trascritto a GENOVA in data 15/01/2007 reg. part. 1222 relativo all'acquisto dell'appartamento e della cantina a favore di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] coniugata in regime di separazione dei beni, anziché [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted], e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]

  
geom.  
massimo crovatto

geom. Massimo M. CROVATTO

██████████, coniugato in regime di separazione dei beni, e contro  
██████████, nato il ██████████ a ██████████ e ██████████ nata il  
██████████ ad ██████████

• atto a rogito notale dr. PIERMARI Andrea di GENOVA in data 06/05/2003 rep. 390 regi-  
strato a GENOVA e trascritto a GENOVA in data 28/05/2003 reg. part. 11484 relativo  
all'acquisto dell'appartamento e della cantina a favore di ██████████, nato il  
██████████, e ██████████, nata il ██████████ a ██████████  
e contro ██████████, nato il ██████████ a ██████████, coniugato in regime di  
comunione legale dei beni, e ██████████ nata il ██████████ e contro  
██████████ nata il ██████████ a ██████████;

• atto autenticato nelle firme dal notaio dr. FERRANDO Ottavio di GENOVA in data  
07/08/1990 rep. 97191 registrato a GENOVA il 14/08/1990 al n. 2296 trascritto a GENO-  
VA il 21/08/1990 reg. part. 13550 relativo all'acquisto dell'appartamento e della cantina  
a favore di ██████████, nato ██████████ a ██████████ coniugato in regime  
di comunione legale dei beni, e contro ██████████ nata il ██████████ a ██████████.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 di conformità urbanistico edilizia: L'art. 21 bis comma 9 della Legge Regionale n. 16  
del 06/06/2008 coordinata con le Leggi Regionali 14/2013, 3/2013, 9/2012, 8/2010,  
49/2009, 31/2009, 45/2008 e 17/2008 prevede l'applicazione di una sanzione amministrati-  
va pecuniaria pari a euro 1.033,00 per la mancata comunicazione della data di fine lavori.

Le difformità riscontrate dovranno essere oggetto di domanda di sanatoria per il loro mante-  
nimento.

I costi presunti per tale incombenza (sanzioni e oneri professionali) sono indicati in euro.

3.500,00 al netto degli oneri di legge.

geom.  
massimo crovatto

geom. Massimo M. CROVATTO

I suindicati costi sono presunti poiché il Comune di CERANESI non ha risposto alla richiesta presentata dallo scrivente in data 09/05/2013.

4.3.2 di conformità catastale: presentazione di planimetria catastale aggiornata costo presunto di euro 600,00.

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

Lo scrivente è stato informato dal signor [redacted] che l'appartamento è la cantina non sono gravati da spese condominiali non essendo stato costituito Condominio.

**6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

6.1 - Attuali proprietari

Le due unità immobiliari sono di proprietà dei debitori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

6.2 - Precedenti proprietari

Agli attuali proprietari la proprietà dei beni è pervenuta a seguito dell'acquisto dai signori

[redacted] e [redacted]

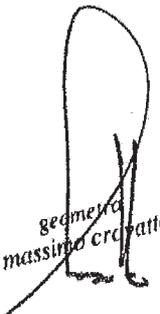
Al signori [redacted] e [redacted] i beni erano pervenuti a seguito dell'acquisto dai signori [redacted] e [redacted].

Al signori [redacted] e [redacted] i beni erano pervenuti a seguito dell'acquisto dalla signora [redacted].

**7) REGOLARITA' EDILIZIA**

Il fabbricato del quale fanno parte i beni pignorati è stato ultimato in data anteriore al 1934 pertanto è privo del decreto di abitabilità.

In data 03/05/2007 è stata presentata una D.I.A. protocollo n. 3679 per opere di manutenzione straordinaria, le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CERANESI hanno evidenziato da parte dei richiedenti la mancata presentazione della comunicazione di fine lavori e da parte del progettista la mancata presentazione del certificato di collaudo fina-

geom.   
massimo crovatto

geom. Massimo M. CROVATTO

le attestante la conformità dell'opera al progetto presentato come previsto dall'art. 5 comma 4 della legge regionale n. 29 del 10/07/2002.

Inoltre il raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente e lo stato di progetto ha evidenziato difformità relative alla diversa realizzazione dei gradini tra l'ingresso ed il soggiorno e l'esecuzione di due spalline in muratura in cucina per realizzare una dispensa.

#### **8) INDAGINE URBANISTICA**

L'immobile ricade all'interno di area sottoposta al seguente regime vincolistico:

- Subambito di conservazione CS3.

#### **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**

I beni pignorati sono inseriti in un vetusto edificio, ultimato anteriormente al 1934, pertanto privo del decreto di abitabilità.

L'edificio in muratura portante in pietra è composto da due corpi di fabbrica con altezze diverse, con un minimo di tre piani fuori terra ad un massimo di quattro piani fuori terra.

I solai sono in travi e tavelloni, copertura a falde con tegole.

Il fabbricato è allacciato alla rete elettrica, idrica e fognaria.

All'appartamento si accede tramite una scala esterna in ferro.

Alla cantina si accede dal passo pedonale condominiale e tramite un piccolo disimpegno.

Le principali finiture dell'alloggio sono le seguenti:

- pavimenti in listelli di legno; in cucina e nel bagno in piastrelle ceramiche;
- pareti intonacate al civile e tinteggiate, zoccolo battiscopa in ardesia, in cucina e nel bagno parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche; la parete divisoria tra la cucina e la sala e una porzione della parete tra una camera e la sala sono in vetrocemento;

  
geometra  
massimo crovatto

geom. Massimo M. CROVATTO

- soffitti intonacati e tinteggiati parzialmente inclinati, nella sala il soffitto è inclinato con travi a vista; dalla camera confinante con la cucina tramite una botola si accede al sottotetto dove sono ubicati i serbatoi dell'acqua
- porta caposcala blindata a un battente con pannellatura in legno;
- porte interne in legno massello;
- finestre in legno.

Il bagno è dotato di bidet, vaso, vasca e predisposizione (attacchi e scarico) per il lavabo attualmente smontato.

L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento autonomo con calderina a metano e piastre riscaldanti, nella sala è inserito un caminetto.

L'impianto elettrico è sottotraccia dotato d'interruttore differenziale.

L'appartamento, al momento del sopralluogo si presentava in buono stato di conservazione e manutenzione.

Le principali finiture della cantina sono le seguenti:

- porta di accesso in legno;
- pavimenti in piastrelle di cemento;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitto piano allo stato grezzo con putrelle e tavelloni.

L'impianto elettrico con fili esterni non è a norma.

La cantina, al momento del sopralluogo si presentava in cattivo stato di conservazione e manutenzione con problemi d'umidità sulle murature perimetrali contro terra.

#### **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

geom.  
massimo crovatto

geom. Massimo M. CROVATTO

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 le unità immobiliari pignorate fanno 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 degli immobili considerati liberi.

#### 1.2. Fonti di Informazione

- 1) acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- 2) esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- 3) esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.;
- 4) acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

#### 1.3. Stima del valore a base d'asta

**Lotto A:** Appartamento civ. 40

superficie virtuale: **mq 94,50;**

valore unitario: **euro/mq 800,00;**

$\text{mq } 94,50 \times \text{euro/mq. } 800,00 = \text{euro } 75.600,00$  **Valore a base d'asta.**

Il valore sopra determinato **devrà essere decurtato di euro 4.233,00** per la regolarizzazione edilizia e catastale.

**Lotto B:** Cantina civ. 30 A

superficie virtuale: **mq. 25,50;**

valore unitario: **euro/mq 300,00;**

geom.  
massimo crovatto

geom. Massimo M. CROVATTO

mq. 25,50 x euro/mq. 300,00 = euro. 7.650,00 Valore a base d'asta.

## 12. DIVISIONE IN LOTTI

Lotto A: Appartamento.

Lotto B: Cantina.

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

### 13.1 - Operazioni peritali e accertamenti presso Enti e Uffici Pubblici

- nomina, con ordinanza in data 17/12/2012, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dr. Mario TUTTOBENE;
- giuramento in sede d'udienza in data 21/12/2012;
- accesso in data 11 gennaio 2013 all'Ufficio Provinciale territorio di GENOVA per richiedere e ritirare le visure attuali e storiche e le planimetrie delle unità Immobiliari pignorate;
- fissazione del sopralluogo in data 20/03/2013 mediante invio di raccomandata 1 ai debitori esecutati e con posta elettronica certificata al creditore procedente;
- spostamento, a causa dell'Indisponibilità del signor [REDACTED], a del sopralluogo in data 09/05/2013 mediante invio di raccomandata ai debitori esecutati e con posta elettronica certificata al creditore procedente;
- deposito di istanza di proroga in data 23/04/2013 per deposito della relazione di stima;
- accesso in data 09/05/2013 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CERANESI per acquisire le informazioni inerenti la regolarità edilizia degli immobili pignorati;
- sopralluogo in loco in data 09/05/2013 con il signor [REDACTED] e il geom. Marco BEVILACQUA;
- deposito di istanza di proroga in data 28/06/2013 per deposito della relazione di stima;
- sopralluogo in data 10/07/2013 per accedere alla cantina pignorata;
- sopralluogo in data 12/09/2013 in loco con geom. Marco BEVILACQUA;
- sopralluogo in data 16/11/2013 in loco per controllo misurazioni;

geom.  
massimo crovatto

geom. Massimo M. CROVATTO

- invio di istanza di proroga in data 18/11/2013 per deposito della relazione di stima;
- invio in data 10/02/2014, tramite posta elettronica, di istanza di proroga.

#### 14. CONCLUSIONI

La relazione è comprensiva dei seguenti allegati:

- documentazione catastale composta da estratto del foglio 11 del CT di CERANESI, visure attuali e storiche e planimetrie relative all'appartamento ed alla cantina (all. 1);
- documentazione edilizia composta da istanza depositata all'Ufficio Tecnico di CERANESI, copie della D.I.A, prot. 3679 del 03/05/2007, e della planimetria dello stato di progetto dell'appartamento (all. 2);
- documentazione fotografica composta da planimetrie dell'appartamento e della cantina con l'indicazione dei punti di scatto e da n. 21 foto (all. 3);
- documentazione grafica composta da planimetrie, in scala 1:100, dello stato attuale dell'appartamento e della cantina, prospetti della determinazione delle superfici commerciali e nette dell'appartamento e della cantina (all. 4);
- copia dell'atto di acquisto degli immobili pignorati (all. 5);

La relazione viene depositata presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di GENOVA unitamente all'istanza di liquidazione, alla Certificazione Energetica ed alla documentazione ipo-catastale ritirata in occasione del giuramento.

GENOVA 10 gennaio 2014



L' Esperto

(geom. Massimo M. CROVATTO)