ORIGINALE

R.E. 442/010

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

FALLIMENTO ZERNAVI SERVIZI MARITTIMI S.r.l. in liquidazione

Avvocato Renato Speciale

contro

G.E.: dott.ssa Paola Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Geom. Luigi Delehaye

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2042

Con studio in Genova , Corso Andrea Podestà, 5/7 - c.a.p. 16128

LOTTO UNICO: quota di 7/9 di proprietà dell'appartamento, posto al piano terra, del fabbricato sito nel Comune di Genova via Cesare Rossi civico 4 interno 2 con annesse pertinenze (giardino e cantina), e quota di 7/9 di proprietà del posto auto, posto al piano seminterrato, sito Comune di Genova via Cesare Rossi civico 4 posto auto 2.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota di 7/9 di proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova, facente parte della villa Margherita, individuata dal civ. 4 di via Cesare Rossi e più precisamente :

- appartamento distinto con l'interno numero 2, posto al piano terra composto da ingresso, ingresso di servizio, due corridoi, tre bagni, cucina, tre camere, salone doppio, due ripostigli, ampio giardino al piano, giardino non al piano (planimetria catastale – allegato 1) ;
- cantina posta al piano seminterrato, distinta dal numero 2 (planimetria catastale – allegato 1) .

Quota di 7/9 di proprietà del posto auto coperto sito nel Comune di Genova facente parte della villa Margherita individuata dal civ. 4 di via Cesare Rossi e più precisamente :

- posto auto distinto con il numero 2, posto al piano seminterrato (planimetria catastale – allegato 3) .

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento : superficie lorda commerciale mq. 242,00

Porticato : superficie lorda commerciale mq. 11,00

Giardino al piano : superficie lorda commerciale mq. 184,00

Giardino non collegato : superficie lorda commerciale mq. 27,00

Cantina : superficie lorda commerciale mq. 20,00

Posto auto : superficie lorda commerciale mq. 21,00 , stimato a parte e considerato a corpo

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq 242,00 + 30% di mq 11,00 + 10% di mq 184,00 + 5% di mq 27 + 25% di mq 20 = **mq 270,00** (arrotondati)

1.3 – Identificativi catastali

L'*appartamento*, comprensivo di cantina e giardini, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a :

[illegible]

[illegible] 953 - Proprietà per [illegible]

con i seguenti dati (visura per immobile e storica per immobile – allegato 2) :

- Sezione GeB, Foglio 70, Particella 454, subalterno 2 e Particella 457 – Via C. Rossi n. 4 - piano 1 - categoria A/1 - classe 3 - vani 8 – Rendita Euro 2.726,89 – Lire 5.280.000

Il *posto auto* risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a :

2/9 [illegible] per

– Proprietà per 3/9

- Proprietà per 2/9

[illegible] e [illegible] - Proprietà per 2/9

con i seguenti dati (visura per immobile e storica per immobile – allegato 4):

- Sezione GeB, Foglio 70, Particella 454, subalterno 11 – Via C. Rossi Box - n. 4 – interno 2 - categoria C/6 - classe 5 - vani 21 – Rendita Euro 130,15 – Lire 252.000

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi dell'appartamento e la planimetria catastale a mani dello scrivente, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- non risultano rappresentate alcune scale interne ;
- non risulta rappresentata la dispensa ricavata da una nicchia esistente nel locale cucina ;
- non risulta rappresentata la porta da cui si accede al disimpegno bagno e camera da letto d'angolo .

Sarà onere e obbligo dell'aggiudicatario, a trasferimento avvenuto, regolarizzare la situazione catastale, mediante presentazione di nuova planimetria : i relativi oneri sono indicati al successivo paragrafo 4.3.

La planimetria catastale del posto auto, a mani dello scrivente,

corrisponde allo stato dei luoghi .

1.5 – Confini

L'appartamento, considerato nel suo complesso, confina :

- a nord: tramite il giardino, con civico 6 di via Cesare Rossi ;
- ad est: con area condominiale e con atrio condominiale ;
- a sud: con appartamento interno 1 ;
- ad ovest: con via San Giuliano .

La cantina confina:

- a nord: con corridoio condominiale ;
- ad est: con cantina segnata con il numero 3 ;
- a sud: con intercapedine condominiale ;
- ad ovest: con terrapieno .

Il posto auto confina:

- a nord: con posto auto distino dal numero 1 ;
- ad est: con spazio di accesso e manovra ;
- a sud: con posto auto distino dal numero 3 ;
- ad ovest: con intercapedine .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Albaro, zona semicentrale residenziale di pregio con buona dotazione di parcheggi pubblici ma a pagamento .

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

Residenziali le zone limitrofe semicentrali, le limitrofe zone centrali sono caratterizzate oltre che dalla residenza anche da attività commerciali e direzionali .

Collegamenti pubblici:

Ferrovia a circa km 3, autostrada a circa km 10÷12

Caratteristiche edificio :

Il fabbricato cui fanno parte le unità oggetto della presente è costituito da un edificio settecentesco ristrutturato negli anni 1970, individuato dal civico 4 di Via Cesare Rossi, con accesso anche dalla via San Giuliano civico 4, edificio denominato Villa Margherita, con aree circostanti costituite da viale di accesso e giardini, in parte assegnati alle unità abitative.

Inoltre su parte dei viali di accesso esercitano servitù di passo anche i condomini degli attigui edifici di via Righetti civici 4A e 4B , in forza degli atti di compravendita già stipulati ; su tutta la rete di strade e viali interni, sia carrozzabili che pedonali, dei civici 4A e 4B di via Righetti, così anche sulle scalette di accesso dalla via Righetti, è riservato il diritto di passo pedonale a favore della Villa Margherita , dietro compartecipazione alle spese di manutenzione .

Il viale principale di accesso al fabbricato ed il piazzale antistante l'atrio, sono destinati all'uso esclusivo dei condomini di villa Margherita e dei loro aventi causa; sul piazzale è riservato permanentemente un posto macchina scoperto che dovrà essere sempre agibile ad uso

esclusivo dell'alloggio del piano attico in quanto sprovvisto di posto auto coperto .

Sul viale principale di accesso al fabbricato è costituita servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL derivante dall'atto a rogito Notaio Ignazio Semino del 17.2.1971 .

I giardini privati e condominiale dovranno conservare la conformazione e le alberature esistenti a cura dei rispettivi proprietari o del Condominio .

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra - debitrice esecutata, in qualità di comproprietaria .

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 : *nessuna*

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

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: € 223,30 per sanzione e diritti di presentazione, oltre oneri professionali .

4.3.2. di conformità catastale: € 50,00 per tributi catastali , oltre oneri professionali .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € / anno 9.000,00 circa

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia : *nessuna*

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia: *nessuna*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *nessuna*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire una ricerca approfondita in relazione alla provenienza dell'immobile, risalendo all'atto di assegnazione dell'immobile al dante causa delle debitrici esecutate .

6.1 Attuali proprietari

proprietà dell'immobile in esame (appartamento con giardino e cantina, ed il posto auto) è pervenuta in forza di atto di acquisto a rogito No[illegible] ova [illegible] umero Progessivo Atto 7533, per acquisto fattone, in epoca antecedente al ventennio, da Villa [illegible] S.p.A. con sede in Genova .

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato cui fanno parte le unità oggetto della presente è costituito da un edificio settecentesco denominato Villa Margherita che è stato oggetto di intera ristrutturazione nel 1970, con frazionamento in appartamenti, in forza di progetto n° 389/61, progetto che ha interessato l'intero edificio .

Dal controllo effettuato presso gli uffici comunali per la verifica di eventuali domande di condono edilizio, lo scrivente ha potuto verificare che nulla è stato presentato relativamente alle unità oggetto della presente .

Dopo avere altresì effettuato la ricerca del citato progetto di ristrutturazione e richiesto la visura, gli uffici comunali hanno risposto che lo stesso alla data odierna non è al momento disponibile né reperibile per la visione e quindi per la verifica della regolarità edilizia (lettera comune di Genova in data 19.01.2011 - allegato 5).

Pertanto, considerato che lo stato dei luoghi è pressoché conforme alla planimetria catastale (allegati 1 e 3) , unica disponibile agli atti,

fatta eccezione per le difformità già evidenziate nel precedente § 1.4 , lo scrivente utilizzerà la citata planimetria catastale per esprimersi sulla regolarità dell'immobile .

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale agli atti (presentata in data 13.7.1971), si sono riscontrate le seguenti difformità:

Appartamento interno 2 :

- non risultano rappresentate alcune scale interne ;
- non risulta rappresentata la dispensa ricavata da una nicchia esistente nel locale cucina ;
- non risulta rappresentata la porta da cui si accede al disimpegno bagno e camera da letto d'angolo .

Cantina numero 2 :

- non sono state rilevate difformità .

Posto auto numero 2 :

- non sono state rilevate difformità .

Considerato che le indicate opere in difformità sono di carattere interno, le stesse sono regolarizzabili utilizzando la procedura prevista dalla Legge Regionale Liguria n°16–45/2008 dall'art.22 comma 3 comunicazione per opere interne relative ad opere eseguite nel periodo intercorso tra il 17.03.1985 ed il 31.12.2004, previo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali .

Gli oneri relativi alla sanatoria sono indicati al precedente § 4.3 .

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con decreto del sindaco del Comune di Genova n° 1813 del 15.11.1972 .

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia della variante al P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 17.11.2009, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona A, tessuto storico, sottozona AS, struttura urbana storica, comprendente centri e nuclei storici minori, tessuti edilizi e percorsi di valore storico, ville ed edifici antichi di valore architettonico .

9. VINCOLI

Il fabbricato cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione, 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 .

Il fabbricato cui fanno parte gli immobili oggetto della presente non risulta vincolato dalla parte III° del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	mista muratura e pilastri in c.a. tradizionale - condizioni: buone
Travi:	cemento armato - condizioni: buone
Solai:	tipologia: latero-cemento - condizioni: buone
Copertura:	tipologia: a tetto - condizioni: buone
Scale:	tipologia: a rampe unica in muratura – ubicazione: interna – servo scala: assente – condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:	
Pareti esterne:	muratura - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: buone
Portone atrio:	tipologia: a doppia anta - materiale: legno e legno e vetro - condizioni: buone
Scale:	gradini e pianerottoli in lastre di marmo, atrio in lastre di marmo – pareti scale in tinta lavabile – pareti atrio in parte rivestite in lastre di marmo - condizioni: buone.
Porta caposcala:	per l'ingresso principale porta in legno a doppia anta a battente, per l'ingresso di servizio porta in legno ad anta singola a battente - condizioni: buone
Infissi esterni:	finestre: ad anta singola o a doppia anta a battente in legno con vetro singolo - condizioni: buone – persiane alla genovese in legno - condizioni: buone – inferriate murate e smaltate – condizioni : buone
Infissi interni:	porte a battente in legno - condizioni: buone
Cucina:	pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica colorate - condizioni: buone
Bagni:	pavimenti e pareti rivestite con piastrelle in ceramica con decori - condizioni: buone
Pavimenti:	in parte in lastre di ardesia con tozzetti in marmo bianco ed in parte in legno - condizioni: buone
Pareti:	prevalentemente finite in tinta lavabile – condizioni: sufficienti
Impianti:	
Citofonico:	presente
Ascensore:	a fune in vano con sede propria
Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	sottotraccia sfilabile
Fognatura:	sperata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico:	sottotraccia
Termico:	centralizzato a metano del tipo a pavimento

11. VALUTAZIONE DEL 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 dei 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, 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.

Poiché la stima riguarda la quota indivisa di 7/9 di proprietà dell'immobile, lo scrivente determinerà dapprima il valore dell'immobile moltiplicando il valore unitario per la superficie lorda virtuale, tale valore verrà poi ridotto mediante una serie di coefficienti riduttivi che tengono conto del fatto che trattasi di quota indivisa e delle difficoltà di vendita e di pagamento a breve termine trattandosi di asta giudiziaria .

11.2. 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. ;

- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati ;

- personale esperienza del settore .

11.3. Stima del valore a base d' asta

Lotto unico:

❒ quota di 7/9 di proprietà di appartamento con annessi giardini e cantina, e posto auto coperto .

appartamento :	mq. 270,00 x €/mq. 5.000,00 =	€ 1.350.000,00
posto auto :	a corpo :	€ 60.000,00
		€ 1.410.000,00

- Valore della quota indivisa di 7/9 di proprietà :

  € 1.410.000,00 x 7/9 x 0,60 = € 658.000,00

- Valore a base d'asta :

  € 658.000,00 x 0,70 = € 460.600,00

  che si arrotondano in € 460.000,00 .

Valore a base d' asta € 460.000,00

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso sia tecnicamente divisibile a fronte di alcune opere edilizie per poter rendere conforme l'unità derivata al vigente Regolamento Edilizio; essendo l'edificio sottoposto al vincolo della Soprintendenza ai monumenti, il frazionamento dovrà ottenere il nulla osta della Soprintendenza .

I lotti ricavabili, relativi alle quote di 7/9 e 2/9 sono identificati nella planimetrie allegate (allegato 6) con i seguenti colori :

lotto proprietà 7/9 : *colore giallo*

lotto proprietà 2/9 : *colore azzurro*

Il costo per l'esecuzione delle opere di frazionamento e adeguamento necessarie, comprensivi degli oneri comunali di frazionamento, si può indicare approssimativamente in *€ 25.000,00* , precisando che le stesse sono da ritenersi esclusivamente relative alle opere di frazionamento ed adeguamento ai regolamenti e non già a quelle relative alla finitura .

Mediante frazionamento si possono ottenere due unità della superficie virtuale rispettivamente di :

mq 224 - comprendente appartamento, porticato e giardini

mq 46 - comprendente appartamento e cantina .

All'unità di maggior superficie è stato attribuito un valore unitario di €/mq 5.000,00 , mentre all'unità di minor superficie, proprio in considerazione di tale elemento, è stato attribuito un valore unitario di €/mq 6.000,00 .

Il valore dei due lotti, con indicazione dei conguagli determinati sulla base del valore complessivo degli immobili sotto calcolati (€ 1.456.000,00) e delle rispettive quote (7/9 = € 1.132.444.44 e 2/9 = 323.555,56), risulterà pertanto :

❒ **Lotto pari a 7/9**

– *appartamento + accessori* :

mq 224 x €/mq 5.000,00 =	€	1.120.000,00
– *posto auto* : a corpo	€	60.000,00
– conguaglio dare	€	- 47.555,56
Valore totale lotto	€	*1.132.444,44*

Il valore base d'asta, per gli immobili attribuito al lotto della quota di 7/9 potrà essere determinato una volta stabilite le modalità relative ai conguagli ed alle spese di frazionamento .

❒ **Lotto pari a 2/9**

– *appartamento + accessori* :		
mq 46 x €/mq 6.000,00 =	€	*276.000,00*
– conguaglio avere	€	47.555,56
Valore totale lotto	€	*323.555,56*

Lo scrivente C.T.U. ritiene spetti all'Ill.mo G.E., valutato quanto sopra esposto, la decisione sulla "*comoda divisibilità*" dell'immobile .

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

13.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 22.11.2010 esperto nella procedura sopra intestata dall'allora Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Renato Delucchi ;
- giuramento in sede dell'udienza in data 26.11.2010 ;
- fissazione del sopralluogo in data 30.11.2010.2010 mediante invio di raccomandata all'esecutato ed ai soggetti interessati ;

- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 16.12.2010 con misurazione delle unità .

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale ;
- accesso presso l'ufficio visura progetti del comune di Genova per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati, ritiro della lettera per la mancata disponibilità del progetto ;
- verifiche eseguite presso l'ufficio condono edilizio per la verifica di pratiche di sanatoria e richiesta delle relative copie;
- ricerca del decreto di abitabilità ;
- accesso presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Genova per la ricerca e la visura del titolo di proprietà originario .

Genova, 21 gennaio 2011

L' Esperto

(Geom. Luigi Delehaye)

PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA GEOM. DELEHAYE LUIGI N.2042

----- 0 0 0 -----

Allegati:

1. planimetria catastale appartamento con giardino e cantina
2. visura catastale appartamento e cantina per immobile e storica per immobile
3. planimetria catastale posto auto
4. visura catastale posto auto per immobile e storica per immobile
5. lettera comune di Genova indisponibilità progetto 389/61
6. planimetria con individuazione lotti
7. documentazione fotografica

==========

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

Il sottoscritto Geom. Luigi Delehaye, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da [illegible] **S.r.l. in liquidazione** contro [illegible] **alena Rossella**, [illegible] **Ornella Cristina,** attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 21 gennaio 2011

L' Esperto

(Geom. Luigi Delehaye)