

R.E. 748/2014

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

* * * * *

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

[REDACTED]

Aw. [REDACTED]

Contro

[REDACTED]

debitori eseguiti

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Ill.mo Dott. **R. BONINO**

* * * * *

Tecnico Incaricato: Arch. **Monica Corsiglia**

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n°1581

con studio in Genova, Via Colombo n. 12/6 sc. S - tel. 010/8602385 - Pec

monica.corsiglia@archiworldpec.it

LOTTO UNICO: appartamento posto al piano quinto del fabbricato sito nel comune di Genova, in Via Pietro Borsieri civ. n. 3 int. n.9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota intera della proprietà dell'immobile sito in comune di Genova, nel quartiere di Certosa, Circoscrizione V Val Polcevera, facente parte del fabbricato indicato con il civ. n. 3 di Via Pietro Borsieri e più precisamente: appartamento distinto con l'interno n. 9, posto al piano quinto ed ultimo, composto da: ingresso-soggiorno con locale cucina aperto, disimpegno, ripostiglio, locale bagno, disimpegno zona notte e due camere, altezza interna locali 2,90 m, i locali sono controsoffittati ad un'altezza pari a 2,70 m, il locale bagno è controsoffittato ad altezza pari a 2,58 m.

1.1 - Dati Tecnici

Appartamento: superficie lorda commerciale mq. 73,10 circa.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Sup. virtuale = mq. 73,10.

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno dell'intera proprietà in regime di comunione dei beni:

Sez. RIV; Foglio 35; mappale 1040, sub. 24, Zona cens. 4; cat. A/4, classe 4; cons. 4,5 vani, rendita catastale Euro 278,89

ubicazione: Via Pietro Borsieri civ. n. 3, piano 5, int.9.

1.4 - Regolarità catastale

La Planimetria di impianto dell'immobile è del 20.12.1939 e la planimetria catastale ultima in atti del 03.12.2007 presentata a seguito di D.I.A. per lavori interni n.6729/2007 del 08.11.2007 a firma del Geom. [REDACTED]

■ corrisponde nel complesso allo stato dei luoghi (vedi Allegato n.1).

Owero

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la Planimetria Catastale ultima in atti del 03.12.2007 a mani della scrivente, si è riscontrata la seguente difformità:

- Restringimento della profondità del locale ripostiglio di 20 cm circa (vedi Allegato n.5);

1.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze appartamento:

Nord: con appartamento int. n.10 e vano scala

Ovest: con Via Pietro Borsieri

Sud: con appartamento civ. n.1 di Via Pietro Borsieri

Est: con cortile interno

Sopra: con sottotetto

Sotto: con appartamento int. n.7

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche Zona: periferica residenziale con qualche possibilità di parcheggio.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Collegamenti pubblici: Stazione Metropolitana di Brin a circa 450

m a piedi, autostrada - casello di Genova-Ovest, svincolo autostradale a circa 3,7 Km.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] e dalle due figlie che risultano ivi residenti. (vedi Allegato n.3).

Era presente al sopralluogo il sig. [REDACTED].

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: nessuno.

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: **Ipoteca Volontaria** - Concessione a garanzia di mutuo - n.

Reg. Part. [REDACTED] del [REDACTED] - a favore [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera quota della proprietà - contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 dell'intera proprietà e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 dell'intera proprietà - Mutuo di euro 136.000 durata 30 anni;

4.2.2. Pignoramenti: **Atto Esecutivo Cautelare** - Verbale di Pignoramento

immobiliare - n. Reg. Part. [REDACTED] del [REDACTED] a favore [REDACTED].

con sede a [REDACTED] per l'intera quota della proprietà - contro

6.1. Attuali proprietari: Il bene oggetto di perizia è pervenuto in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dell'intera proprietà a [REDACTED] [REDACTED], per acquisto fattone da [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'intera proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'intera proprietà, in forza di atto a rogito Notaio [REDACTED] di Genova del [REDACTED] n. rep. [REDACTED], registrato a Genova e trascritto a Genova il [REDACTED] al Reg. Part n. [REDACTED].

6.2 Precedenti proprietari

L'immobile è pervenuto in proprietà a [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'intera proprietà ciascuno per acquisto fattone da [REDACTED] per la piena proprietà, in forza di atto a rogito Notaio [REDACTED] n. rep. [REDACTED] del [REDACTED] trascritto a Genova il [REDACTED] al Reg. Part n. [REDACTED]. Alla predetta [REDACTED], l'immobile era pervenuto da [REDACTED] per la piena proprietà, per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio [REDACTED] n. rep. [REDACTED] del [REDACTED], registrato a [REDACTED] al n. [REDACTED] il [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] al Reg. Part n. [REDACTED].

7. REGOLARITA' EDILIZIA

L'epoca di costruzione del fabbricato cui l'immobile appartiene, risale presumibilmente ai primi anni del 1900.

In ottemperanza ai disposti degli artt. 40 della legge 28/2/1985 n. 47 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/6/2001 n.380: l'immobile è antecedente all'entrata in vigore della L.1150/42 (17 ottobre 1942). In data 08/11/2007 è stata presentata D.I.A. per Opere Interne n.6729/2007 a firma del Geom. [REDACTED] con fine lavori in data 29/11/2007 (vedi Allegato n.2)

Presso l'Ufficio di Igiene Edilizia del Comune di Genova non risulta rilasciato il Decreto di abitabilità, l'immobile comunque è antecedente alla data di entrata in vigore del R.D. n. 1265 del 27/07/1934, Testo Unico delle Leggi Sanitarie.

Appartamento

Dal raffronto eseguito tra le risultanze planimetriche dell'Elaborato grafico allegato alla D.I.A. per lavori interni n.6729/2007 del 08.11.2007 e lo stato di fatto si è riscontrata la seguente lieve difformità:

- Restringimento della profondità del locale ripostiglio di 20 cm circa (vedi Allegato n.5);

Non è necessario presentare una nuova Planimetria Catastale in quanto trattasi di lieve modifica interna che per l'Agenzia delle Entrate non riveste rilevanza catastale in quanto non influente sulla corretta determinazione della rendita, vedi Circolare n. 2 del 09.07.2010, prot. n. 36607, lettera e) della Direzione dell'Agenzia delle Entrate.

La lieve difformità riscontrata non pregiudica la vendita dell'immobile in oggetto.

E' stato quindi eseguito un rilievo dell'appartamento e gli elaborati della restituzione grafica dello stato dei luoghi sono stati allegati alla presente (vedi Allegato n.5).

E' stata effettuata una ricerca presso gli uffici competenti del comune: non risultano presentate pratiche di condono edilizio riguardanti l'immobile o altre pratiche edilizie.

8. INDAGINE URBANISTICA

Vigendo il regime urbanistico di salvaguardia , vale la norma più restrittiva,

pertanto si indicano entrambi gli azzonamenti, quello del PUC 2000-2011 e quello del Progetto Preliminare del Nuovo PUC 2011 approvato con D.C.C. n.92 del 07.12.2011.

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2000 - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10/3/2000 e alla Variante inerente l'adeguamento alle disposizioni della L.R. 16/2008 e s.m. approvata con delibera C.C. del 17 novembre 2009, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona **B** – sottozona **BB-QR** “residenziale di riqualificazione, caratterizzata dalla inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nella quale l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica ancorché avente carattere puntuale.”

Rispetto alla cartografia del Nuovo P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92 del 7/12/2011, l'immobile ricade in zona **AR-UR**: ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale: “Parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica; in questi Ambiti possono essere effettuati interventi anche d'importante modificazione dell'edificato, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico, le dotazioni di pubblici servizi, segnatamente per il verde e gli spazi pedonali attrezzati ed in generale la qualità architettonica, di inserimento paesaggistico e di

efficienza energetica delle nuove costruzioni ivi ammesse.” (vedi Allegato n.6).

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato nè dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex lege 1089/1939), nè 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

L'appartamento int. n.9, è posto al piano quinto della casa distinta con il civico n. 3 di via Pietro Borsieri, edificio di edilizia popolare di sei piani fuori terra, un piano terra adibito a magazzini e cinque in sopraelevazione.

La struttura portante del fabbricato è costituita da muri perimetrali portanti in muratura.

La copertura del tetto è a falde con copertura in marsigliesi.

Il fabbricato non è dotato dell'impianto ascensore.

L'immobile è situato nella Circoscrizione V Val Polcevera. La zona è servita da mezzi pubblici e vi è qualche possibilità di parcheggio.

L'appartamento, è in buone condizioni ed è molto luminoso.

Caratteristiche Strutturali	
Strutture verticali:	muri perimetrali portanti in muratura
Solai:	in legno
Copertura:	tipologia: a falde: discreto
Scale:	tipologia: in muratura con pedata e alzata in marmo, pianerottoli in

	<p>graniglia, ringhiera in metallo con corrimano in legno, pareti fino ad una certa altezza con finitura in alfatone e soffitti intonacati e tinteggiati.</p> <p>ubicazione: interna - servo scala assente</p> <p>stato di manutenzione: discreto</p>
Componenti Edilizie e Costruttive	
Pavimentazione esterna	<p>Marciapiede in asfalto</p> <p>stato di manutenzione: sufficiente</p>
Pareti esterne prospetti:	<p>intonacate e tinteggiate</p> <p>stato di manutenzione: discreto</p>
Portone atrio:	<p>con ante asimmetriche e parte sinistra semifissa in alluminio</p> <p>condizioni: discrete</p>
Portoncino caposcala:	<p>ad un battente in legno</p> <p>condizioni: buone</p>
Infissi esterni:	<p>infissi a doppio battente in alluminio con doppio vetro e persiane in legno, la persiana in soggiorno è in pvc</p> <p>condizioni: buone</p>
Porte interne	In legno tamburato

	condizioni: buone
Cucina:	rivestimento pareti e pavimento in piastrelle ceramiche condizioni: buone
Bagno:	composto da lavabo, bidet, vaso e doccia, pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche condizioni: buone
Pavimenti:	laminato in legno condizioni: buone
Pareti:	intonacate e tinteggiate condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico:	esistente
Ascensore:	no
Gas:	a erogazione urbana
Idrico:	contatore condominiale
Elettrico:	esistente con interruttore differenziale magnetotermico
Fognatura:	separata e allacciata alla rete comunale
Termico:	Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo con caldaia ed elementi radianti in

	alluminio
--	-----------

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 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 diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare 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.

11.3. Quotazioni Immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona Periferica/RIVAROLO - Codice Zona D49 - Microzona 22 del comune di Genova anno 2014 – Semestre 1 - Abitazioni di tipo economico, valori desunti dalle tavole dell'Omi (vedi Allegato n.4):

Valore max = 1.500 €/mq

Valore min = 1.050 €/mq

11.4. Stima del valore a base d'asta

Lotto Unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq 73,12 circa.

Poiché l'immobile in oggetto è stato ristrutturato internamente nel 2007 si applica come valore di mercato il valore medio a mq per Abitazioni di tipo economico nella zona, ovvero un valore pari a €/mq 1.275,00.

Valore intera quota immobile:

Mq 73,12 x €/mq 1.275,00 = € 93.228,00

Valore di mercato dell'intera quota : € 93.228,00

La vendita è soggetta a imposta di registro.

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti, se non a fronte di onerose opere edilizie.

13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nello stato attuale l'immobile ricade in Classe Energetica "G" con Prestazione energetica globale pari ad un Valore attuale di 205.49 KWh/mq anno, con gli interventi consigliati sull'involucro e sugli impianti: sostituzione degli infissi, del generatore termico con una calderina a condensazione e installazione delle valvole termostatiche, è possibile apportare un miglioramento delle prestazioni energetiche globali tale da conseguire una

Prestazione energetica globale pari ad un Valore raggiungibile di 181.25 KWh/mq anno (vedi Allegato n.8).

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

14.1 Operazioni peritali

- nominata con ordinanza, esperto nella procedura sopra elencata dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. R. Bonino;
- giuramento in data 20/01/2015 alle ore 13.15;
- avviso delle parti dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 22 gennaio 2015 mediante invio di raccomandata con ricevuta di ritorno e a mezzo posta prioritaria agli esecutati e a mezzo di Posta Elettronica Certificata il creditore procedente.
- fissazione del sopralluogo in data 3 febbraio 2015 alle ore 10,00, mediante invio di raccomandata con ricevuta di ritorno agli esecutati;

14.2. - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale di impianto, della planimetria ultima in atti e delle visure catastali storiche;
- accesso presso l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Stato Civile del Comune di Genova per ottenimento certificati di Stato di famiglia ed estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per verifica delle autorizzazioni amministrative e ricerca elaborati grafici dei progetti approvati;
- verifica eseguita presso l'ufficio di Igiene Edilizia per esistenza del Decreto di Agibilità.

- verifiche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio per la verifica di pratiche di sanatoria;

Genova, 20 marzo 2015

In fede

Il C.T. d'U. Arch. Monica Corsiglia

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

- Allegato n.1: Planimetria Catastale di Impianto, Planimetria Catastale ultima in atti e Visura storica catastale
- Allegato n.2: Comunicazione Fine Lavori della D.I.A. per opere interne n.6729/2007 ed Elaborato grafico allegato dello Stato di progetto approvato
- Allegato n.3: Certificato stato di famiglia ed Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio
- Allegato n.4: Quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e quotazioni immobiliari F.I.A.I.P
- Allegato n.5: Restituzione grafica del rilievo dell'immobile: stato attuale
- Allegato n.6: Stralcio Toponomastica, stralcio Variante P.U.C 2000-2011, stralcio Progetto Preliminare del Nuovo P.U.C. 2011.
- Allegato n.7: Consuntivo 2014 e Riparto preventivo 2015
Amministrazione Ordinaria
- Allegato n.8: Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato n.9: Documentazione fotografica
- Allegato n.10: Scheda Riassuntiva
- Allegato n.11: Attestazione di invio copia relazione alle parti