

David Camposaragna

Geometra

Consulente del Tribunale di Genova

Via S.S. Giacomo e Filippo 35/3

16122 Genova

Tel./Fax: +39 010/81.99.003

Cell:+39 349/472.35.90

e-mail: geom.david@libero.it

pec: david.camposaragna@geopec.it

Codice Fiscale: CMP DVD 74T19 D969O

Partita Iva: 01561320993

R.E. 363/16

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

contro

– debitore esecutato

– debitrice esecutata

G.E.: Dott. Daniele BIANCHI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento posto al piano sesto del fabbricato sito in Comune di Genova, Via Gian Pietro Sery Civ. 1 Interno 11 con annesso locale cantina segnato con il numero 11, posto al piano fondi.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota parte per 1/4 al _____ e quota parte per 3/4 a _____
dell'appartamento sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il Civ. 1 di Via Gian Pietro Sery e più precisamente: appartamento, posto al piano sesto composto da ingresso, corridoio, soggiorno da cui si accede al balcone lato sud-est, tre camere, disimpegno, bagno, cucina da cui si accede al balcone lato nord-ovest, ripostiglio e locale cantina segnato con il numero 11, posto al piano fondi.

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq. 117,17;
Balcone Sud-Est : superficie lorda commerciale: mq. 6,75;
Balcone Nord-Ovest : superficie lorda commerciale: mq. 11,64;
Cantina : superficie lorda commerciale: mq. 4,20;

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 117,17 +30% di mq. 6,75 +30% di mq. 11,64 +40% di mq. 4,20 = mq. 124,37

1.3 – Identificativi catastali

- L'appartamento, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo al _____ ed _____ con i seguenti dati:

Sezione SEP, foglio 55, mappale 657, sub. 11 – Via Gian Pietro Sery – Civ. 1, piano T-6, interno 11 - categoria A/3 - classe 5 - vani 6,5 - R.C. €. 772,10 (cfr. con All. "C").

1.4 – Regolarità catastale

Appartamento: dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente (cfr. con All. "C"), si è riscontrata una difformità relativa all'ampliamento del ripostiglio, con la conseguente diminuzione della superficie della camera adiacente, tramite lo spostamento della tramezza di cm.35 circa, oltre alla mancata rappresentazione grafica di un pilastro nell'ingresso e della canna fumaria in cucina.

Cantina: dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente (cfr. con All. "C"), non si sono riscontrate difformità.

1.5 – Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: con muro perimetrale su giardini annessi agli appartamenti del primo piano;
- a est: con muro perimetrale su giardini annessi agli appartamenti del primo piano;
- a sud: con muro perimetrale su distacco condominiale;
- a ovest: con appartamento interno 12 e con il vano scale;
- sopra: con appartamento interno 13;
- sotto: con appartamento interno 9.

La cantina così confina:

- a nord: con corridoio condominiale di accesso;
- a est: con locale ad uso cantina numero 12;
- a sud: con perimetro su intercapedine;
- ovest: con locale ad uso cantina numero 10;
- sopra: con atrio di accesso del Civ.1;
- sotto: con terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica con destinazione prevalentemente residenziale, nel piazzale antistante e retrostante il fabbricato sono presenti due aree condominiali adibite a parcheggi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali.

Collegamenti pubblici: Stazione Genova-Sestri Ponente a circa Km.1,40, Svincolo Autostradale Genova-Aeroporto a circa Km. 3,80, Svincolo Autostradale Genova-Pegli a circa Km. 2,20, Strada Sopraelevata a circa Km. 6,50, Aeroporto Cristoforo Colombo a circa km. 2,90.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità degli esecutati

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.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione contro del 17/02/2006 – R.P. n°. 1890, R.G. n°. 8162, Pubblico ufficiale Ferrandino Silvestro Rep. n°. 185582/15067 del 13/02/2006, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – immobili siti in Genova (cfr. con All. "B");

- Iscrizione contro del 25/06/2009 – R.P. n°. 3655, R.G. n°. 19926, Pubblico ufficiale Ferrandino Silvestro Rep. n°. 188068/16863 del 22/06/2009, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – immobili siti in Genova, soggetto terzo datore d'ipoteca (cfr. con All. "B");
- Iscrizione contro del 15/07/2015 – R.P. n°. 2646, R.G. n°. 17777, Pubblico ufficiale Giudice di Pace di Genova Rep. n°. 222/2012 del 04/07/2012, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – immobili siti in Genova (cfr. con All. "B");
- Iscrizione contro del 10/11/2016 – R.P. n°. 5596, R.G. n°. 33374, Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A. Rep. n°. 3350/4816 del 08/11/2016, ipoteca a conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo – immobili siti in Genova (cfr. con All. "B");

4.2.2. Pignoramenti:

- Trascrizione contro del 08/06/2016 – R.P. n°. 11852, R.G. n°. 16707 Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari Rep. n°. 5184/2016 del 18/05/2016, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – immobili siti in Genova (cfr. con All. "B").

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.3 Oneri di regolarizzazione Edilizia e Urbanistica del bene:

Appartamento: dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, con la tavola n°.4 del progetto approvato n°.1341 dell'anno 1954 (cfr. con pianta piani correnti contornata in rosso All. "D") si sono rilevate le seguenti difformità, oltre alla mancata rappresentazione grafica di un pilastro nell'ingresso e della canna fumaria in cucina:

- Chiusura dei due varchi di accesso alle camere posti nel locale ingresso (cfr. con All. "L" foto n°. **10**);
- apertura di una porta di accesso alla camera posta sul lato nord (cfr. con All. "L" foto n°. **11** e **29**);
- formazione di spallina per la creazione di un armadio a muro con conseguente diminuzione della superficie del disimpegno (cfr. con All. "L" foto n°. **11** e **23**);
- diminuzione della superficie del ripostiglio tramite lo spostamento della tramezza di cm.10 con conseguente aumento della superficie del disimpegno;
- ampliamento del locale cucina con conseguente diminuzione della superficie del bagno tramite lo spostamento della tramezza di cm.10.

Cantina: dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, con la tavola n°.2 del progetto approvato n°.1341 dell'anno 1954 (cfr. con pianta piano fondi contornata in rosso All. "D") si sono rilevate le seguenti difformità:

- ampliamento del locale cantina, (misure effettive rilevate durante il sopralluogo, lunghezza mt.4,25 circa, larghezza mt.2,48 circa, altezza media pari a mt.2,20 circa ed una superficie netta pari a mq.10,54 circa, rispetto a quelle ricavate dalla tavola del progetto approvato, lunghezza mt.3,75 circa, larghezza mt.2,00 circa, altezza media pari a mt.2,20 circa ed una superficie netta pari a mq.7,50 circa, con un incremento di superficie netta pari a mq.3,04 circa) oltre al diverso posizionamento della finestra posta sul muro perimetrale confinante con la intercapedine (cfr. con All. "L" foto n°. **31**).

Le opere di cui sopra sono sanabili ai sensi della Legge Regionale n°.16/08 con la presentazione, da parte di un Tecnico Abilitato, di una pratica edilizia ai sensi dell'art.48 (Opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967), il costo viene stimato in circa €. 2.500,00 (comprensivo della tariffa istruttoria pari ad €. 86,70).

4.4 Oneri di regolarizzazione Catastale del bene:

Completata la sanatoria edilizia, dovrà essere ripresentata una nuova planimetria catastale aggiornata, il costo viene stimato in circa €. 400,00 (comprensivo dei diritti catastali pari ad €.50,00).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.162,00 circa.**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute al momento della perizia: *installazione di valvole termostatiche* **€. 2.000,00 circa** (n°.10 rate da €. 191,00 circa, di cui n°.2 già pagate) è prevista nel consuntivo 2016-2017 una rata unica da €. 101,00 per la riparazione del canalone tetto.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *saldo consuntivo 2015-2016* €. 6.323,66 circa, *oltre alla saldo consuntivo per le parti comuni ex coop. c ricci (spazi comuni parcheggi ed aiuole al 30-6-2016)* €.1.863,35 *saldo totale arretrato* €.8.266,09, per un totale complessivo pari ad **€. 14.589,75 circa.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Al _____ ed a _____ il bene oggetto di perizia è
pervenuto per successione

denuncia di successione registrata in Genova

R.P. n°.11379, a favore della

(cfr.

con All. "H").

6.2 Precedenti proprietari

_____ il bene pervenne in forza di atto di compravendita, Rep.
n°.2996 _____ rogito del Notaio _____ per acquisto
fattone, in regime di comunione legale dei beni col marito

registrato a Genova –

Atti Pubblici n°. 426, trascritto in data 15 gennaio 1988 al R.P.
n°.1441 (cfr. con All. "H").

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato cui gli immobili appartengono è stato realizzato in forza di progetto n°.1341 dell'anno 1954 il cui stralcio si allega alla presente (cfr. con pianta piani correnti contornata in rosso All. "D").

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, con le tavola n°.2 e n°.4 del progetto approvato n°.1341 dell'anno 1954 (cfr. rispettivamente con pianta piano fondi e pianta piani correnti contornate in rosso All. "D") si sono rilevate le difformità descritte alla voce 4.3 a pagg. 5 e 6.

Le sopra descritte difformità potranno essere regolarizzate, stante l'epoca di costruzione del fabbricato, ai sensi della Legge Regionale n°.16 del 06/06/2008.

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova non risultano depositate domande di concessione in sanatoria.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento n°.3404 del 20/12/1958 (cfr. con All. "E").

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03/12/2015, entrambi i lotti sono ricompresi al Foglio 26, del Municipio 6 – Medio Ponente, in Zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (cfr. con All. "F").

9. VINCOLI

L'immobile non risulta sottoposto né al vincolo storico architettonico ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°.42, art.10 (già D. Lgs. 490/1999, Titolo I, art.2 - L. 364/1909 - L.1089/1939), né al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22

Gennaio 2004 n°.42, art.136 lettere a) b) c) e d) (già D. Lgs.490/1999, Titolo II, art.139, comma 1, lettere a) b) c) e d) - L. 778/1922 - L.1497/1939), (cfr. con All. "G").

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali: pilastri e travi in c.a. tradizionale - condizioni: sufficienti.
- Travi: cemento armato - condizioni: sufficienti.
- Solai: tipologia: latero cemento - condizioni: sufficienti.
- Copertura: tipologia: tetto a terrazzo - condizioni: sufficienti.
- Scale: tipologia: a rampe in cemento armato - ubicazione: interna - servo scala: assente - condizioni: sufficienti.
- Balconi: materiale: soletta in c.a. con ringhiera in ferro - condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Pavimentazione esterna: porticato antistante il portone in asfalto - condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne: muratura a camera d'aria - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: sufficienti.
- Portone atrio: tipologia: a doppia anta - materiale: alluminio - condizioni: sufficienti.
- Scale: gradini in marmo, pianerottoli e pavimento atrio in marmo – pareti scale in tinta lavabile, atrio in parte in marmo ed in parte in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
- Porta caposcala: ad anta unica in legno - condizioni: sufficienti.
- Infissi esterni: finestre: doppia anta a battente in alluminio - condizioni: sufficienti – persiane soggiorno e cucina in legno, tapparelle in plastica - condizioni: sufficienti.

- Infissi interni: porte a battente in legno condizioni: sufficienti.
- Cucina: pareti in tinta lavabile rivestite in parte con piastrelle in ceramica - condizioni: sufficienti.
- Bagno: pavimento in graniglia di marmo, pareti rivestite in parte con piastrelle in ceramica ed in parte con tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
- Pavimenti: in graniglia di marmo condizioni: sufficienti.
- Pareti: in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.

Impianti:

- Citofonico: presente.
- Ascensore: presente.
- Gas: alimentazione: gas metano.
- Elettrico: sottotraccia.
- Fognatura: allacciata alla rete comunale.
- Idrico: sottotraccia ed allacciata alla rete comunale.
- Telefonico: sottotraccia.
- Termico: centralizzato.
- Valvole Termostatiche: presenti e di recente installazione.

11. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La classe energetica dell'immobile è la **G** con IPE **120,95 kWh/m²**, attestato di prestazione energetica n°. **54338** trasmesso il **14-12-2016** (cfr. con All. "I").

12. VALUTAZIONE DEL 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 quelli 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.

12.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie 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.

12.3. Stima del valore a base d'asta

I valori minimi e massimi, della valutazione OMI, relativi all'immobile oggetto della presente stima sono i seguenti:

Quotazioni immobiliari Anno 2016 - Semestre 1			
Fascia/zona: Periferica/SESTRI PONENTE TU.A. (V.SESTRI-V.MENOTTI-V.PUCCINI-V.MERANO-V.SIFFREDI-P.ZZA BARACCA) Codice di zona: D43 - Microzona catastale n°.16			
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	€ 1.200,00	€ 1.750,00

Lo scrivente precisa che il segmento, tra i valori minimo e massimo indicati nella tabella soprastante, nel quale si colloca l'immobile oggetto di stima è quello minimo, ovvero pari ad €. 1.200,00.

- Appartamento della superficie virtuale pari a mq. 124,37 arrotondata a mq.124,00:

mq. 124,00 x €/mq. 1.200,00 = €. 148.800,00.

Valore a base d'asta : €. 148.800,00.

13. DIVISIONE IN LOTTI

Lo scrivente precisa che l'immobile non è divisibile in natura e trattandosi di bene avente quota indivisa, considerando il valore a base d'asta, la valutazione dello stesso risulta essere la seguente:

∞ : €. 148.800,00 x 1/2 = €. 74.400,00;

∞ €. 148.800,00 x 1/2 = €. 74.400,00.

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

14.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 08/10/2016, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Mirko PARENTINI;
- giuramento in sede dell'udienza in data 08/11/2016;
- fissazione del sopralluogo in data 08/11/2016, mediante invio di raccomandate e comunicazione via PEC al creditore procedente;
- sopralluogo, alla presenza

14.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Visure Telematiche Catastali del bene, presso il portale dell'Agenzia del Territorio di Genova;
- accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova per ispezione ipotecaria;
- accessi presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per la ricerca delle autorizzazioni amministrative;

- accesso presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova per verificare eventuali richieste di condono.

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

ALLEGATI:

- ALL. A:** Lettere Raccomandate A/R e PEC;
- ALL. B:** Ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- ALL. C:** Documentazione Catastale;
- ALL. D:** Tavola progetto approvato;
- ALL. E:** Dichiarazione di abitabilità;
- ALL. F:** Estratto del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), Tav.26;
- ALL. G:** Estratto Tavola Beni Paesaggistici - Foglio 26;
- ALL. H:** Atto di compravendita;
- ALL. I:** Attestato di Prestazione Energetica;
- ALL. L:** Documentazione fotografica.

Lo scrivente ritiene, con la presente ed i relativi allegati, di avere esaurito l'incarico ricevuto e, nel considerarsi a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità, con osservanza si sottoscrive.

Genova, 16/12/2016

L'Esperto

.....
(Geom. David Camposaragna)