TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - **R.E. n° 967/12**

Giudice Esecutore : Dott.sa CANEPA

- o -

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Condominio Via Rolando civ. 20 A Procedente

Avv. Marina BENZI

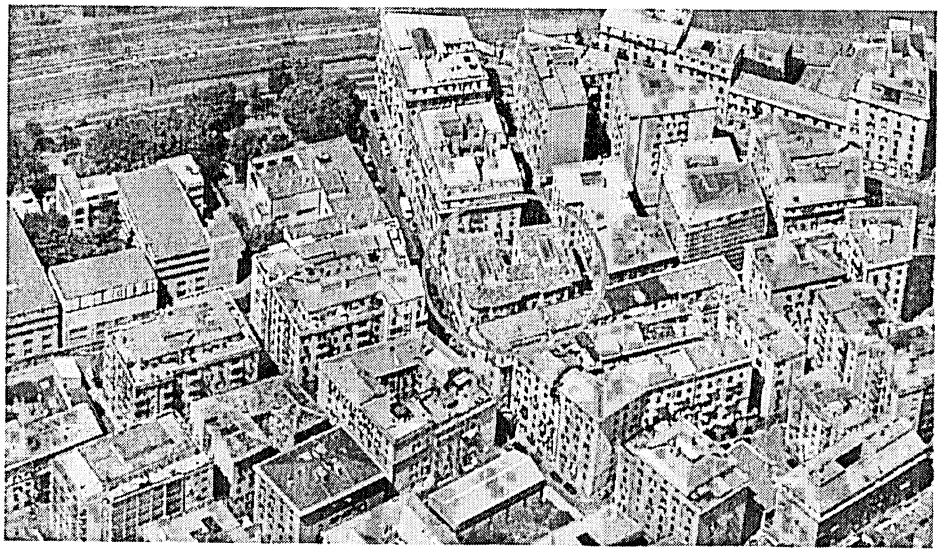
contro

[redacted] Esecutato

Oggetto: Relazione tecnico – estimativa di :

immobile sito in Genova - Sampierdarena Via C. Rolando civ.n 20 A int 22

censito al N.C.E.U. del Comune Genova alla Sez **SAM** foglio **43**, Part. **698**, sub. **31**, z.c. **3**, cat.**A/3**, classe **4**, cons. **6,5 vani**, rendita €. 721,75.



ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA
Dott. Arch. TULLIO BENELLI N° 2650

STUDIO BENELLI & ASSOCIATI
GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 010542821
studio.benelli@libero.it

[redacted]

Capitolo Primo: Introduzione

1.1 – incarico e premesse

Lo scrivente, Architetto Tullio Benelli, libero professionista con studio in Genova, Via G. Macaggi 21/3, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n.2650e nello Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della precitata città, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice Esecutore , nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, veniva incaricato , di dare compiuta risposta al seguente letterale quesito:

a) *Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. p. c. segnalando gli atti mancanti o inidonei;*

b) *Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari , della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*

c) *faccia constare nella relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

2) *una sommaria descrizione del bene;*

3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolar riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

STUDIO BENELLI & ASSOCIATI
GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 010542821
studio.benelli@libero.it

4) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;*

5) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

6) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

d) *Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

L'esperto dovrà:

1) *Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziale;*

2) *Riferire immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione in corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori;*

STUDIO BENELLI & ASSOCIATI
GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 010542821
studio.benelli@libero.it

3) *Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti"...*

ed in assolvimento

di tale incarico ricevuto, a conclusione degli accertamenti e delle operazioni peritali del caso, rassegna la presente relazione peritale provvedendo al deposito presso la competente Cancelleria, relazione corredata, su supporto informatico, di scheda riepilogativa , documentazione fotografica e planimetrie di interesse.

- o -

1.2 - Operazioni peritali

In primo luogo lo scrivente , assunto l'incarico , provvedeva a comunicare con raccomandata AR, agli esecutati, nonché per conoscenza all'Avvocato del Procedente, la data di accesso, data programmata per il giorno 11 aprile 2013.

Provvedeva a reperire, presso l'Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, le certificazioni catastali aggiornate e storiche dell'immobile di cui trattasi, carteggio poi versato in allegati.

Provvedeva quindi a ricercare, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, Archivio Storico ed Ufficio Condono Edilizio, la documentazione in atti del fabbricato , al fine di verificare di questo , e relative UIU entro stanti , la regolarità edilizia, ricerca senza esito , per inesistenza di carteggi , conferenti , agli atti dei succitati Uffici .

In data 11/04/13 era eseguito l'accesso presso l'immobile, dove, non avuti ostacoli, venivano eseguite le ricognizioni utili alla stesura della

STUDIO BENELLI & ASSOCIATI
GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 010542821
studio.benelli@libero.it

presente relazione tecnico estimativa, ricognizioni sostanziatisi in :

- identificazione del bene, comprensiva dei confini ;
- verifica dello stato di possesso e di occupazione;
- rilievo dello stato di fatto,
- riprese fotografiche , del caso, riprese atte a rappresentare , con immediatezza , gli stati di fatto accertati.

Era poi acquisita , tramite attività di tecnico abilitato , come da incarico ricevuto, Certificazione energetica, portante il n° 16732 del 11/06/13, versata in allegati.

Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra era poi attuata , in studio , la *restituzione grafica* del rilievo eseguito in sito , quindi i ..."*raffronti del caso* "..... per gli accertamenti in punto regolarità urbanistica e catastale.

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato , fatto riferimento alle informative rese dalla Banca Dati quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio, OMI , erano poi definiti i *parametri economici* da utilizzarsi , nel caso di specie, per i processi estimativi del caso.

A seguire era poi allestita la presente relazione , relazione che era depositata , nei termini concessi, presso la competente Cancelleria , avuto cura di recapitarne copia al legale del Procedente e di adempiere alle altre formalità di cui in premessa.

- ° -

1.3 – Atti di procedura

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 13/12/2012 N. Rep. 2710/2013 , in allegati , **l'amministratore del Condominio di via C. Rolando civ. 20 A** nella persona dell'Avvocato Dott. Marina Benzi,

STUDIO BENELLI & ASSOCIATI
GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 010542821
studio.benelli@libero.it

chiedeva il pignoramento immobiliare per la quota di sua competenza, fino alla concorrenza di € 8.717,68 oltre successive occorrende, del seguente bene immobile:

- Immobile sito in Genova, Via Carlo Rolando civ. 20 A int. 22; censito al N.C.E.U. del Comune Genova alla Sez SAM foglio **43**, Part. **698**, sub. **31**, z.c. **3**, cat.**A/3**, classe **4**, cons. **6,5 vani**, rendita €. 721,75
- **Proprietà per l'intero** [redacted]

- o -

Capitolo Secondo: Identificazione del cespite e criteri di stima

2.1 – Oggetto della stima

Forma oggetto della presente stima, vista la nota di trascrizione di pignoramento versata in atti , vedasi in allegati:

- ***immobile sito in comune di Genova, distinto con il numero civico 20 A int. 22 piano quarto di Via Carlo Rolando, composto da :***

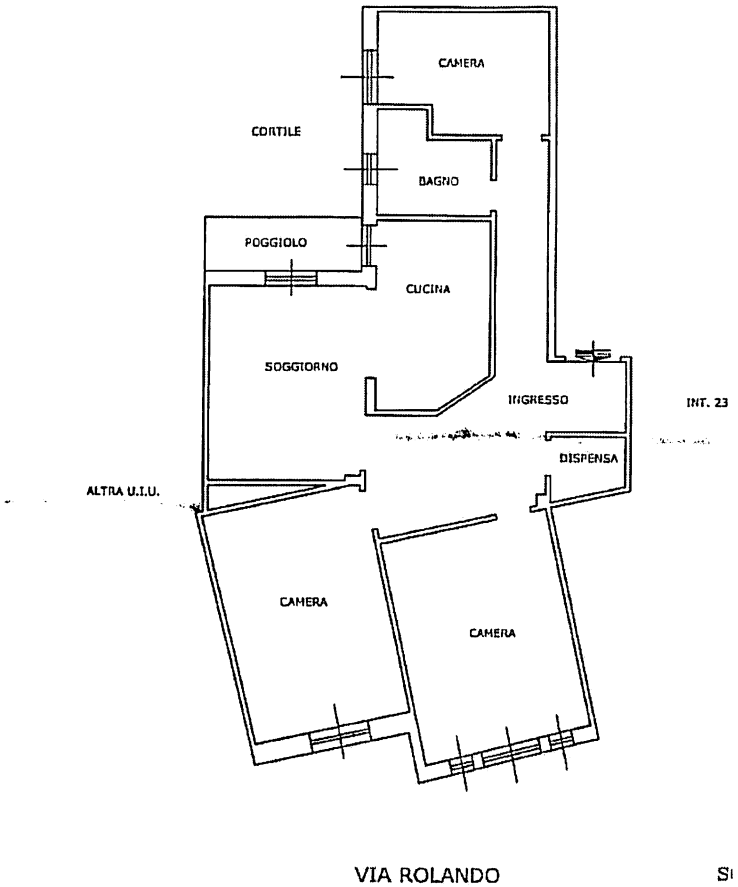
- ***ingresso, camera, camera, soggiorno, cucina, bagno, camera, dispensa, poggiolo.***

alle seguenti distribuzioni :

STUDIO BENELLI & ASSOCIATI
GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 010542821
studio.benelli@libero.it

[redacted]

[redacted]



-o-

2.2 – Criteri generali e metodi di stima

Tenuto conto dello scopo della stima , ovvero vendita delle ragioni dello intero, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione delle ragioni oggetto di esecuzione, lo scrivente ha proceduto con il metodo per comparazione diretta.

Detto metodo risulta infatti il più confacente, considerato che la zona ove lo risulta ubicato il cespite oggetto di stima è caratterizzata ,

STUDIO BENELLI & ASSOCIATI
GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 010542821
studio.benelli@libero.it

prevalentemente, da un mercato immobiliare, interessato da transazioni sull'esistente.

La stima *"per comparazione diretta"* si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona , il valore di immobili viciniori e/o comunque assimilabili, tra di loro , con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione è stata determinata , dallo scrivente, sulla base delle più recenti trattazioni avvenute nella zona d'ubicazione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura , ecc.; od estrinseca, quali pregi della ubicazione, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture , presenza di rumorosità da esterni ,ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite, quali dimensione dei vani, forma, regolarità edilizia e catastale ecc.

Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche dell'immobile , considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per il parametro di natura economica, questo è stato individuato nel prezzo a metro quadro corrente in zona , prezzo dedotto dalle più recenti trattazioni avvenute nel circondario ; prezzo definito con il conforto di dati statistici dedotti dalla consultazione di pubblicazioni specialistiche, quali FIAIP , Osservatorio Immobiliare, ecc.

STUDIO BENELLI & ASSOCIATI
GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 010542821
studio.benelli@libero.it

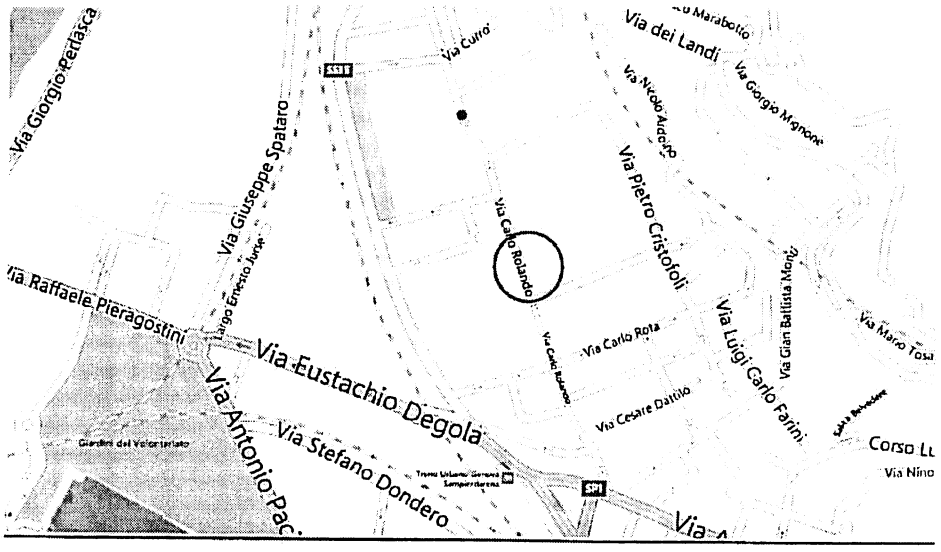
Capitolo Terzo: Processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

3.1 – Immobile sito in Via C. Rolando civ. 20 A int. 22

3.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.



STUDIO BENELLI & ASSOCIATI
GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 010542821
studio.benelli@libero.it

L' immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Genova, nella delegazione di Sampierdarena, nella Via Carlo Rolando , zona semi periferica della città.

La più ampia zona in cui si inserisce l'immobile risulta essere caratterizzata da edilizia economico - popolare ed edilizia civile, zona ricca di realtà commerciali; zona servita da mezzi pubblici.

- ° -

3.1.b - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del più ampio corpo di fabbrica

Il corpo di fabbrica, presenta caratteristiche e tipologia costruttiva d'epoca, che si sviluppa per cinque piani fuori terra

La facciata risulta in mediocre stato.

L'atrio risulta di discreta agibilità, il portone di recente fattura risulta in metallo e vetro, il fabbricato risulta privo di impianto di ascensore.

Il pavimento risulta eseguito in piastrelle di marmo senza particolari pregi, mentre i pianerottoli risultano ultimati con graniglia; le pareti rusultano finite in tinta comune.

Le rampe delle scale risultano in marmo, con ringhiera in ferro e corrimano in legno.

Il tutto in linea con la tipologia d'epoca del fabbricato, risalente alla prima metà del '900

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla documentazione fotografica.

- ° -

STUDIO BENELLI & ASSOCIATI
GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 010542821
studio.benelli@libero.it

3.1.c - Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato al quarto piano del contesto in parola e risulta così distribuito :

- *ingresso*
- *dispensa*
- *camera*
- *camera*
- *soggiorno*
- *cucina*
- *bagno*
- *camera*
- *poggiolo*

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

Quali finiture l'immobile presenta:

- *infissi*	: finestre in alluminio doppio vetro, senza taglio termico, persiane alla genovese, tapparelle
- *pavimenti*	: piastrelle in ceramica
- *distribuzione locali*	: razionale
- *accessori bagni*	: batteria completa con doccia
- *finiture pareti e soffitti*	: intonaco civile e tinta;
- *rivestimenti*	: nel bagno e cucina in ceramica comune;

STUDIO BENELLI & ASSOCIATI
GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 010542821
studio.benelli@libero.it

- *generali* : l'impianto elettrico risulta non a norma

l'impianto di riscaldamento risulta autonomo,

- o -

3.1.d - Confinanti

Dalle risultanze emerse in loco , l'immobile espone le seguenti coerenze :

a nord : altra U.I.U e vano scale

a est : via Carlo Rolando

a sud : altra U.I.U

a ovest : cavedio

- o -

3.1.e - Consistenza

L'alloggio oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una consistenza commerciale lorda totale di **mq. 88, 00 circa.**

- o -

3.1.f - Dati catastali

L'immobile in parola risulta così identificato :

- **immobile** censito al N.C.E.U. di Genova Sez **SAM** foglio **43**, Part. **698**, sub. **31**, z.c.**3**, cat.**A/3**, classe **4**, vani **6,5**, rendita €. 721,75;

- o -

3.1.g – Situazione urbanistica

Presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, ed Archivio Storico relativamente all'insediamento in parola, *non sono stati reperiti atti, ne è stato reperito* il progetto originario.

Presso l'ufficio Condono Edilizio, non sono stati reperiti

STUDIO BENELLI & ASSOCIATI
GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 010542821
studio.benelli@libero.it

provvedimenti inerenti la U.I.U in parola, riguardante istanze di sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85; 724/94; 326/03 e Legge Regionale 5/04.

Dello stesso immobile è stata invece reperita la planimetria catastale portante la data del 10/12/1939.

Da un raffronto tra la planimetria stessa e lo stato attuale, risultano sussistere difformità, ovvero :

- incremento superficie bagno, per inserimento doccia
- creazione di locale dispensa nell'ingresso
- modifica del profilo delle tramezze di delimitazione della cucina, con tamponamento del varco porta originario, oltre creazione di varco di collegamento tra cucina e soggiorno

Pertanto non avendo trovato, nessuna istanza autorizzativa per detti lavori presso il Comune di Genova, si ritiene che gli stessi debbano essere regolarizzati sotto il profilo urbanistico con la opportuna ..."Sanatoria"... istruttoria che per il caso di specie si sostanzia in : *"permesso a costruire in sanatoria art. 43 L.R. 16/2008"* per il tramite di tecnico incaricato.
Gli oneri correlati restano a carico dell'aggiudicatario essendo questi stati portati a deconto nel prezzo fissato

- ° -

3.1.h – Situazione catastale

Rispetto alla planimetria depositata presso il N. C. E. U di Genova, in atti dal 10/12/1939 ***lo stato di fatto in loco, espone difformità*** come già evidenziato nel paragrafo precedente, *oltre ad alcune difformità grafiche*

STUDIO BENELLI & ASSOCIATI
GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 010542821
studio.benelli@libero.it

pertanto dovrà essere aggiornata la planimetria catastale tramite *pratica DOC-FA* per il tramite di tecnico incaricato.

Gli oneri correlati restano a carico dell'aggiudicatario essendo questi stati portati a deconto nel prezzo fissato.

- ° -

3.1.i – Vincoli sull'edificio

L'immobile non risulta vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici

- ° -

3.1.l – Provenienza e proprietà

Il cespite risulta pervenuto alla ditta esecutat[redacted]ra con Atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Mammi in data 26/07/2007 n. rep 101393, racc. n. 9981, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 27/07/2007 al n. 33281/18047, atto nel quale la ditta acquistava l'immobile [redacted]

Il tutto come da Atto di compravendita allegato, atto recuperato dallo scrivente presso i pubblici uffici.

- ° -

3.1.m – Iscrizioni trascrizioni e gravami

Sull'immobile in parola , immobile censito al N.C.E.U. del Comune Genova :

- Sez Sez **SAM** foglio **43**, Part. **698**, sub. **31**, z.c. **3**, cat.**A/3**, classe **4**, cons. **6,5 vani**, rendita €. 721,75.

risultano eseguite le seguenti formalità:

STUDIO BENELLI & ASSOCIATI
GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 010542821
studio.benelli@libero.it

[redacted]

[redacted]

[redacted]

- Nota di iscrizione di ipoteca volontaria [redacted].

- o -

3.1.n - Stato occupazionale

L'unità immobiliare in esame è risultata, giusta certificazione anagrafica che si allega, residenza [redacted].

- o -

3.1.o – Parametri di valore e Fonti informative

Per quanto riguarda i parametri di valore, da assumersi nella richiesta stima, lo scrivente, ha individuato, per il caso in esame , valori ricompresi tra €/mq 1.100,00 ed €/mq 1.650,00 .

Detti valori sono correnti , ai minimi per le zone ai margini della viabilità principale e per le tipologie ultra popolari ; ed ai massimi per le zone di maggior pregio e di migliore ubicazione.

Nell'ambito di detta forbice, considerate le attuali condizioni del mercato immobiliare, in genere, e per la zona in particolare, e le caratteristiche dell'immobile , il valore unitario è individuato in ragione di €/mq. 1.300,00. (milletrecento/00).

- o -

3.1.p – Valore di mercato

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame,

STUDIO BENELLI & ASSOCIATI
GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 010542821
studio.benelli@libero.it

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

dello stato d'uso e di manutenzione, al cespite in parola è assegnato un valore venale di

Valore di mercato:

superficie comm. immobile Mq 88,00 x €/mq. 1.300,00 = Euro 114.400,00

(euro centoquattordicimilaquattrocento/00)

3.1.q – Prezzo base d'asta

A fronte delle risultanze come sopra determinate, considerate le spese d'occorrenza per la regolarizzazione urbanistica e catastale, per diritti e competenze tecniche, spesa presumibile in € 3.000,00 da portarsi a deconto, un decremento incentivante la partecipazione al pubblico incanto , del 5% , al cespite in esame è assegnato un prezzo base d'asta di **€. 105.000,00 (euro centocinquemila)**

= ° =

Capitolo Quarto: Riepilogo e conclusioni

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del signor Giudice Delegato all'Esecuzione, le seguenti indicazioni:

Immobile sito in Genova, Via Carlo Rolando civ. 20 A int. 22

censito al N.C.E.U. del Comune Genova alla Sez **SAM** foglio **43**, Part. **698**, sub. **31**, z.c. **3**, cat.**A/3**, classe **4**, cons. **6,5 vani**, rendita €. 721,75

Prezzo base d'asta	**€ 105.000,00**

(euro centocinquemila/00)

STUDIO BENELLI & ASSOCIATI
GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 010542821
studio.benelli@libero.it

Genova, li 13/06/2013

Il Perito
Arch. Tullio Benelli

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetria stato attuale
- Visure catastali e planimetria
- Certificazione energetica
- Incarico e quesito
- Atto di pignoramento
- Certificazioni Ipotecarie
- Certificazioni Anagrafiche
- Atto di provenienza
- Quotazioni immobiliari
- Scheda riepilogativa

STUDIO BENELLI & ASSOCIATI
GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 010542821
studio.benelli@libero.it