

R.E. 1075/2014

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

rappresentata e difesa dall'avv. Francesco Fera

contro

G.E.: dott. R.Delucchi

RELAZIONE DI STIMA

Udienza : 14 .07.2015 ore 11.30

Tecnico Incaricato: Arch. Lucia Di Summa

Iscritto all' Ordine degli Architetti di Genova con il N. 1558

con studio in Genova, Via Somalia, 6/3- 16146 Tel./Fax 010 5956865 M. 347 4668577

e-mail: luciadisumma@tin.it

LOTTO UNICO: Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano secondo del fabbricato sito in Comune di Genova – Via L. Montaldo civico n. 36 interno 13.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Genova, facente parte del fabbricato civico n. 36 e più precisamente:

appartamento distinto con l'interno n. 13, posto al secondo piano, composto da: ingresso, soggiorno doppio, due camere, due bagni, cucina, disimpegno, ripostiglio e balcone. L'edificio di cui l'immobile fa parte è composto da: piano fondi, piano sottostrada, piano terra e tre piani in elevazione.

1.1 - Dati tecnici:

- superficie utile appartamento : mq. 72,50 ca.
- superficie balcone: mq. 1,70 ca.
- superficie lorda appartamento : mq. 86,00 ca.
- **superficie commerciale: mq. 86,50 ca.**

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Appartamento mq. 86,00 x 1 = mq. 86,00

Balcone mq. 1,70 x 0,30 = mq. 0,50

Totale superficie virtuale = mq. 86,50

1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a :

1.

e

2.

con i seguenti dati:

Via Leonardo Montaldo n.36 - piano 2° - interno 13

Sez. Urbana GEC , Foglio: 41, mappale 63, sub. 15, zona cens. 1, categoria
A/3, classe 3, consistenza Vani 6 - R.C. € 852,15.

1.4 – Regolarità catastale

La planimetria catastale non è **conforme** allo stato attuale dei luoghi .

Sono presenti difformità di quali : creazione di ripostiglio, demolizione parete di divisione ingresso/soggiorno , creazione muretto di divisione tra ingresso e soggiorno.

1.5 – Confini

L'unità immobiliare confina:

- a nord: muro perimetrale su distacco verso scalinata Montaldo;
- ad ovest: muro perimetrale su distacco verso via Montaldo;
- a sud: appartamento int. n. 12;
- ad est appartamento int. n. 14 e vano scala.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Municipio IV Media Val Bisagno .

Nelle vicinanze: Marassi, Staglieno e Castelletto.

La zona è provvista dei servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria.

Difficoltà di parcheggio nelle vicinanze.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, commerciali.

Collegamenti pubblici: Linea AMT , stazione ferroviaria di Genova Brignole a Km.3, casello autostradale Genova Est a Km. 3,5.

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo risultava occupata dai proprietari (si allegano certificati di residenza storici, stato di famiglia ed estratto per riassunto atto di matrimonio).

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

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: i signori

Gina E. risultano coniugati in regime di comunione dei beni, matrimonio contratto in data 1/11/1988.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni: nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni

Si riporta quanto indicato nel Certificato notarile del Notaio Francesco Casarini di Anzola dell'Emilia (Allegato 8).

NOTA: si precisa, riguardo le ipoteche di cui ai punti a) e b) ed i pignoramenti di cui al punto 4.2.2. a), b) e c) , desunti dal certificato notarile allegato 8 , che nell'atto di compravendita del 29.03.2006 rep. n. 56057 -

56058 (Allegato 5) è scritto : formalità tutte per le quali è stata ordinata la cancellazione con il Decreto di Trasferimento del Tribunale di Genova in data 7 luglio 2004, in corso di cancellazione a cura dell'Associazione Notai associati per le vendite all'incanto , a totali cura e spese della parte venditrice.

a) **Ipoteca giudiziale** decreto ingiuntivo iscritta il 26-03-1997 al n. 8089 del registro generale e al n. 1187 del registro particolare, di Lire 35.000.000, Tribunale di Lucca, a favore _____, a carico di _____, titolare della quota di ½ di piena proprietà.

Grava quota di ½ di piena proprietà del bene oggetto della certificazione notarile.

b) **Ipoteca giudiziale** decreto ingiuntivo iscritta il 06-05-1997 al n. 11751 del registro generale e al n. 1831 del registro particolare, di Lire 93.000.000, Tribunale di Lucca, a favore _____, a carico di _____, titolare della quota di ½ di piena proprietà, _____ titolare della quota di ½ di piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene censito al foglio 41, particella 63, senza indicazione di alcun subalterno, oltre ad altro foglio 41 particella 15*.

c) **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 03.04.2006 al n. 15691 del registro generale e al n. 3901 del registro particolare, di € 444.000,00. Notaio Noli Angelo del 29.03.2006 rep.56058, a favore _____, con sede a _____, fronte di capitale di € 222.000,00, durata 30 anni, a carico _____, titolare della quota di ½ di piena proprietà,

... , titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della certificazione notarile notaio Casarini .

4.2.2. Pignoramenti

Si veda nota di pag. 5 per i pignoramenti di cui ai punti a) b) e c)

a) Atto esecutivo o cautelativo verbale di **pignoramento immobili** trascritto il 07.05.1997 al n. 11900 del registro generale e al n. 7803 del registro particolare, Tribunale di Genova del 07.04.1997 rep.1956 , a favore

... a carico

titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, ...

... titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della certificazione del Notaio Casarini.

b) Atto esecutivo o cautelativo verbale di **pignoramento immobili** trascritto il 07.07.1999 al n. 19560 del registro generale e al n. 13247 del registro particolare, Tribunale di Genova del 10.03.1999 rep.545 , a favore

Condominio di Via Montaldo n. 36 sede Genova , a carico

titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà.

Grava la quota di $\frac{1}{2}$ del bene oggetto della certificazione del Notaio Casarini.

c) Atto esecutivo o cautelativo verbale di **pignoramento immobili** trascritto il 03.08.2001 al n. 23016 del registro generale e al n. 15067 del registro particolare, Tribunale di Genova del 10.07.2001 rep.980/2001 , a favore

... , titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, ...

... , titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della certificazione del Notaio Casarini.

d) Atto esecutivo o cautelativo verbale di **pignoramento immobili** trascritto il 11.02.2015 al n. 3229 del registro generale e al n. 2498 del registro particolare, Tribunale di Genova del 27.11.2014 rep.12957/2014 , a favore _____ a sede _____ , a carico _____ titolare della quota di ½ di piena proprietà, _____ , titolare della quota di ½ di piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della certificazione notarile notaio Casarini.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia:

Da ricerche eseguite presso il Comune di Genova e dalla presa visione dei luoghi, emerge la sola irregolarità catastale, mentre **sussiste regolarità urbanistica**.

L'appartamento fu oggetto di opere interne regolarmente autorizzate con DIA del 19.03.2005 di cui si allega copia (Allegato 2).

Per la regolarizzazione catastale occorrerà presentare variazione catastale con aggiornamento grafico , con un costo di circa € 500,00 oltre oneri di legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

5.1. Spese condominiali:

- spese ordinarie esercizio anno 2014/15 pari ad € 3.907,26 ;
- debito nei confronti del Condominio maturato sino a marzo 2015 pari ad € 6.575,64 circa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

La proprietà attuale dell'immobile oggetto di perizia è intestata a:

1.

e

2.

per acquisto fattone da _____, titolare della piena proprietà in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita notaio Noli Angelo del 29.03.2006 rep. 56057 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova il 03.04.2006 al n. 15960 del registro generale e al n. 8979 del registro particolare.

6.2 Precedenti proprietari

Alla signora _____ l'immobile è pervenuto per la piena proprietà, da _____

_____, titolare della quota di ½ di piena proprietà in comunione legale, per decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Genova del 07.07.2004 rep.753 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova del 14.07.2004 al n. 34989 del registro generale e al n. 21327 del registro particolare.

l'immobile è pervenuto per acquisto fattone da, titolare della quota di ½ di piena proprietà, titolare della quota di ½ di piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Segalerba Giorgio, del 26.03.1984 rep. 2090 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova il 17.04.1984 al n. 11463 del registro particolare e al n. 9492 del registro particolare.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato edificato con progetto n. 4 del 1924.

L' appartamento si considera regolare dal punto di vista urbanistico, mentre è necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale, come indicato al punto 4.3.

8. INDAGINE URBANISTICA

Secondo :

- il PUC del 2000 aggiornato al 2014 (vigente) -l'edificio ricade in zona B-sottozona BB RQ.
- il PUC adottato con d.c.c. agosto '15 l'edificio ricade in ambito AR UR
- il P.T.C.P. : Ambito 53F Area TU .
- il Piano di Bacino : torrente Bisagno.

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non è sottoposto a vincolo ambientale ed idrogeologico.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	Cemento armato
Solai:	laterocemento - condizioni:buone
Copertura:	tipologia: piana - condizioni:medie
Vano scala:	tipologia: rampe in muratura / rivestimento marmo bianco di Carrara - condizioni:discrete tinteggiatura vano scala-condizioni:mediocri servo scala: presente
Componenti edilizie e costruttive:	
Pavimentazione esterna, antistante portone di accesso :	Graniglia alla genovese con decori condizioni: medie alluminio e vetro
Pareti esterne:	intonaco alla genovese- condizioni: mediocri
Porta d'accesso appartamento	tipologia: doppia anta materiale: legno - condizioni: medie
Infissi esterni	Finestre in alluminio con vetrocamera - condizioni:buone Persiane: condizioni medie
Infissi interni:	porte interne : legno condizioni:medie
Bagni:	pavimento e pareti : Piastrelle condizioni:medie dotazioni bagno 1: vasca, w.c., bidet, lavabo dotazioni bagno 2: doccia, w.c., bidet, lavabo
Pavimenti:	parquet-marmo-monocottura condizioni:medie eccetto pav. cucina in monocottura che presenta rotture
Pareti e soffitti:	intonacati e tinteggiati condizioni:medie
Impianti:	
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Termico:	impianto centralizzato .
Citofonico:	presente
Ascensore:	presente
Gas:	metano

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 caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto della posizione, dell'esposizione, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione e della distribuzione interna. L'analisi dei valori di mercato in zona, tenuto conto dell'attuale crisi di mercato, 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 nell'attuale condizione.

11.2. Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona
- esame banca dati valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per immobili siti in via L.Montaldo appartenenti alla categoria abitazioni economiche propone €/mq. 1.350,00/1.900,00 e abitazioni civili €/mq. 1.550,00/2.300,00*

Si precisa che stante le caratteristiche dell'immobile (finiture, stato di conservazione interno ed esterno), l'immobile si colloca nel segmento di valore più contenuto.

- esame banca dati valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P. che per immobili in buono stato indica valori €/mq. 1.450,00/1.600,00*
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti internet.

11.3. Stima del valore a base d' asta

Lotto unico: appartamento della superficie commerciale di mq. 82,30.

• mq. 86,50 x €/mq. 1.400,00=	€	121.100,00
• detratto importo per regolarizzazione catastale=	€	500,00
Totale arrotondato	€	120.600,00

Valore a base d' asta € = 120.600,00

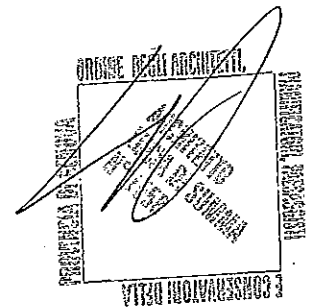
12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell' immobile oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che lo stesso **non sia divisibile** se non a fronte di opere edili di notevole entità .

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

13.1 – Operazioni peritali

- nomina esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice ; dell' esecuzione dott. Delucchi in data 11.03.15 ;
- giuramento in sede dell' udienza in data 17.03.2015;
- invio raccomandate agli esecutati in data 30.03.15
- sopralluogo in data 13 aprile 2015.



13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia delle Entrate di Genova per reperimento planimetria catastale e visura storica per immobile;
- richiesta di visura progetto, inquadramento urbanistico all'Ufficio Tecnico del Comune di Genova;
- ricerca Ufficio Condono Edilizio;
- accesso presso Ufficio Anagrafe del comune di Genova per richiesta certificati storici di residenza, stato di famiglia ,estratto atto di matrimonio;

- redazione tramite delegato di APE

L'Esperto
Arch. Lucia Di Summa

Allegati:

- 1 : Planimetria catastale e visura storica per immobile
- 2 Copia DIA per opere interne
- 3 Stralci cartografici: Toponomastica, PUC,PTCP
- 4 Certificati storici di residenza , estratto atto di matrimonio e stato di famiglia
- 5 Atto di provenienza
- 6 Attestato Certificazione Energetica (APE)
- 7 Documentazione fotografica
- 8 Certificazione notarile notaio Francesco Casarini

Si consegnà perizia in copia cartacea per il precedente, inoltre è stato eseguito deposito con PCT.

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

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da _____ contro _____

attesta di avere inviato copia della presente relazione ai sigg. _____ , al creditore precedente in via telematica, di aver depositato duplice copia cartacea presso la cancelleria della sezione VII, di aver eseguito il deposito telematico con PCT e di aver restituito le certificazioni ipocatastali .

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 30 maggio 2015

L'Esperto
Arch. Lucia Di Summa