

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare

promossa da

[REDACTED]

avvocato

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

e

[REDACTED]

debitori esecutati

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Franco Davini

oggetto di pignoramento

LOTTO UNICO:
appartamento posto al piano quinto del fabbricato
sito in Comune di Genova (GE) - **via Venezia civ. 32 int. 10**

Quota di proprietà

1/1

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare del 24-03-2015 Num. Rep. 1754 e trascritto in data 12-05-2015 al Reg. Gen. 10825 e Reg. Part. 8245, [REDACTED] (creditore procedente) richiede l'espropriazione del seguente bene immobile in capo ad [REDACTED] (debitori esecutati), per la quota di 1/2 ciascuno concorrenti alla piena proprietà:

- unità immobiliare sita nel Comune di Genova - quartiere di Dinegro - posta all'interno dell'edificio sito in **via Venezia civ. 32** e contraddistinta dai seguenti identificativi catastali:

Tipologia: **abitazione**
 Comune: **D969Q – Genova**
 Catasto: **FABBRICATI – Sez: GEC - Fg. 14 - Part. 1361 - Sub. 28 - cat.A/4**
 Indirizzo: **via Venezia n.32 int. 10 – piano 5**
 Quota di proprietà: [REDACTED] 1/2 [REDACTED] 1/2

Più precisamente trattasi di:

- appartamento distinto con l'**interno 10**, posto al piano quinto e composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere di cui una con cabina armadi, bagno, terrazza soprastante l'appartamento con accesso da vano scala.

DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Il bene oggetto di pignoramento è l'immobile sito nel Comune di **Genova**, facente parte del fabbricato di **via Venezia civ.32 int. 10**.

DATI TECNICI – SUPERFICI

- a. **Appartamento**: superficie lorda commerciale pari a circa 89,00 mq.
 b. **Pertinenze**: terrazza soprastante di 85 mq

Superficie virtuale

$(100\% \text{ di a.}) + (30\% \text{ di b.}) = 89,00 + 30\% \times 85,00 = 89 + 25,5 = \mathbf{114,50 \text{ mq}}$

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a [REDACTED] e [REDACTED] (soggetti debitori per la presente procedura) per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, con i seguenti identificativi:

- Sezione GEC, Foglio 14, particella 1361, subalterno 28 – via Venezia 32 int.10 piano 5 - categoria A/4, classe IV, vani 6 - R.C. € 712,71(vedasi allegato 1).

CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord: piazza Sopranis
- a ovest: vano scala, cavedio, appartamento int. 9
- a sud: altra unità immobiliare civ. 30
- a est: via Venezia
- sopra: terrazza di proprietà
- sotto: appartamento int.8

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'edificio cui gli immobili appartengono è ubicato a Genova nel quartiere di Dinegro, in una zona prevalentemente popolare e densamente abitata.

La zona risulta facilmente raggiungibile con mezzi sia pubblici sia privati e nelle vicinanze sorgono numerosi servizi tra cui esercizi commerciali. A poche centinaia di metri (in piazza Dinegro) si trova la fermata della metropolitana.

Il quartiere è provvisto dei servizi di urbanizzazione primaria quali strade, fognature, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, illuminazione pubblica e dei principali servizi di urbanizzazione secondaria quali chiese, scuole di vario ordine e grado.

PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI

- autobus in via Venezia e in piazza Dinegro da/per il centro città.
- ferrovia a circa 1,5 km (stazione Ge Principe),
- autostrada a circa 1 km (uscita Genova Ovest);
- metropolitana a circa 500 m (fermata Dinegro)

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di via Venezia 32, all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato in data anteriore al 1-9-1967, ma non dispone né di progetto edilizio né di decreto di abitabilità.

In Comune non risulta che sull'immobile siano mai stati eseguiti interventi edilizi, né che si siano mai richieste autorizzazioni in sanatoria.

Da un punto di vista catastale, la planimetria corrisponde allo stato dei luoghi (*vedasi allegati 5-6-7*).

INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona "AC-IU" ovvero ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (*vedasi allegato 3*).

Il bene oggetto di pignoramento si collocano all'interno del PTCP nell'ambito territoriale 53E e per l'Assetto Insediativo rientra nell'area TU (Tessuto Urbano).

L'area ricade all'interno dell'ambito 14 *Piano di Bacino*, con classe di suscettività al dissesto *Molto Bassa*.

VINCOLI

Il fabbricato (*vedasi allegato 4*):

- NON 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;
- NON risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1497/1939) per i vicoli paesaggistici;
- NON risulta vincolato rispetto ad altri strumenti pianificatori.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'edificio, cui l'immobile appartiene, è di dimensioni medio-grandi e presenta complessivi 6 piani fuori terra (piano terra e 5 piani).

Esternamente il caseggiato presenta facciate ad intonaco in mediocre stato di conservazione.

Il condominio non ha elementi di pregio, risulta privo di terrazzi o balconi ai piani ad eccezione dei terrazzi privati in copertura.

Il vano scala è in discrete condizioni di manutenzione, si configura a rampe rettilinee e risulta privo di ascensore.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'appartamento, identificato con l'interno 10, si colloca al quinto e ultimo piano (senza ascensore) dell'edificio e si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno, oltre ad una terrazza in copertura di 85 mq circa con accesso dal vano scala.

L'altezza interna dei locali è di 3,00 metri e la tipologia delle finiture interne nel complesso è buona: i pavimenti sono in parquet in tutte i locali con la sola eccezione di bagno e cucina che presentano pavimenti in gres. Le pareti delle stanze hanno tutte tinte differenti: grigio in soggiorno, bianco in cucina, rosa antico nella camera matrimoniale, blu nella camera doppia.

I serramenti esterni sono in alluminio doppio vetro ed i sistemi di oscuramento sono persiane in legno.

I serramenti interni sono in legno tinta noce mentre la porta di ingresso all'appartamento è di tipo blindato.

Le condizioni interne di manutenzione dell'immobile sono complessivamente buone, con la sola eccezione del soffitto della cucina in cui una porzione di controsoffitto è stata rimossa a causa di una ancora visibile infiltrazione dalla copertura.

Il servizio igienico dell'appartamento è completo di tutti gli apparecchi sanitari: in particolare sono presenti w.c., bidet, lavabo, vasca idromassaggio e doccia (*vedasi allegato 8 – documentazione fotografica*).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Strutture verticali:	muratura portante in pietra e laterizio – condizioni: discrete murature secondarie e partizioni in laterizio - condizioni: discrete
Copertura:	tipologia: piana a terrazze private
Balconi/terrazzi	Assenti
Pareti esterne edificio:	Rivestimento: ad intonaco – condizioni: mediocri
Portone atrio edificio	porta a battenti a vetri – condizioni: discrete
Scale	Vano scala a rampe rettilinee e pianerottoli ai piani per la distribuzione delle unità immobiliari– condizioni: discrete

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE DELL'APPARTAMENTO

Porta ingresso:	blindata – condizioni buone
Infissi esterni:	- Serramenti con telaio in alluminio e doppio vetro – condizioni buone - Sistemi oscuranti: persiane in legno – condizioni: buone
Infissi interni:	porte interne ad anta battente in legno colore bianco - condizioni: buone
Terrazzo / balcone:	terrazza di 85 mq in copertura di proprietà
Cucina:	Rivestimento in piastrelle di ceramica colori chiari - condizioni: buone
Bagno:	pavimento in piastrelle di gres in colore turchese, pareti rivestite con piastrelle in ceramica colore chiaro - condizioni: buone
Pavimenti:	in parquet – condizioni: buone
Pareti:	colorate – condizioni: buone
Soffitti:	soffitti piani intonacati e tinteggiati colore bianco condizioni: buone ad eccezione del soffitto della cucina danneggiato a causa di infiltrazione dalla copertura

IMPIANTI

Citofonico:	presente
Ascensore:	assente
Gas:	alimentazione: metano
Elettrico:	sottotraccia sfilabile
Idrico:	sottotraccia e allacciata alla rete comunale
Termico:	- impianto autonomo con caldaia murale a gas posta sulla terrazza in copertura per il riscaldamento e la produzione di acs; terminali d'impianto a radiatori

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Da informazioni assunte dall'Amministratore del Condominio di via Venezia 32, cui l'immobile fa parte, i XXXXXXXXXX sono morosi nei confronti dell'Amministrazione di Condominio, a fronte di rate non pagate di amministrazione ordinaria per un importo complessivo (alla data della perizia) di circa € 1.460,82

Inoltre a debito dell'int. 10 risulta una spesa straordinaria non pagata corrispondente a € 171,36

L'Amministratore riferisce che per l'esercizio 2016 le spese ordinarie di amministrazione in capo all'int. 10 ammontano a circa € 700,00.

Sull'immobile sono necessari interventi di ripristino del controsoffitto nel locale cucina, danneggiato da infiltrazione dalla copertura, per un importo stimato di circa € 3.000,00

STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di pignoramento, come si evince dai certificati di residenza (*vedasi allegato 09*), risulta occupato dai seguenti signori dagli esecutati [REDACTED]

I Sigg.ri [REDACTED] sono sposati in regime di separazione dei beni, come risulta da certificato di risultanza di matrimonio (*vedasi allegato 10*).

TITOLARITA' E PROVENIENZA IMMOBILI

Attuale proprietario

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare è attualmente in capo a:

[REDACTED] a [REDACTED] per la quota di proprietà di ½
 - [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di proprietà di ½

Precedenti proprietari

Agli esecutati il bene oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita tra vivi effettuato in data 20-12-1999 a firma notaio Filomena Monaco, di cui al Num. Rep. 54652, trascritto in data 05-01-2000 al Reg. Gen. n.277 e al Reg. Part. n.207, per acquisto fattone dai Sigg.ri Paolino Forlani e Annamaria Zerbi (*vedasi allegato 11*).

Ai Sigg.ri Forlani e Zerbi il bene in questione è pervenuto per atto di vendita effettuato in data 31-03-1978 a firma notaio Marsano, trascritto in data 17-04-1978 al Num.6032.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Sull'immobile in oggetto, gravano le seguenti formalità:

- **iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** di cui al Num. Rep.57594/13961 del 19-12-2006 (iscritta al Reg. Gen. n.60340 e Reg. Part. 14362 in data 21-12-2006) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per una quota capitale pari a € 130.000;
- **trascrizione del verbale di pignoramento immobili** a favore [REDACTED] Spa contro [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno (trascritto al REg. Gen. n. 10825 e Reg. Part. n. 8245 in data 12-05-2015 derivante da pignoramento del 24-03-2015 Num. Rep. 1754) (*vedasi allegato 13*).
- **ipoteche esattoriali** a favore di Equitalia Nord Spa contro [REDACTED] per un importo totale a debito di € 38.697,03

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

Altre limitazioni d'uso

Nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati

- **iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** di cui al Num. Rep.57594/13961 del 19-12-2006 (iscritta al Reg. Gen. n.60340 e Reg. Part. 14362 in data 21-12-2006) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per una quota capitale pari a € [REDACTED]
- **trascrizione del verbale di pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] Spa contro [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno (trascritto al REG. Gen. n. 10825 e Reg. Part. n. 8245 in data 12-05-2015 derivante da pignoramento del 24-03-2015 Num. Rep. 1754) (vedasi allegato 13).
- **ipoteche esattoriali** a favore di Equitalia Nord Spa contro [REDACTED] per un importo totale a debito di € 38.697,03

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Nessuno

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, identificato con il n°33446 rilasciato in data 21/07/2016 con scadenza 21/07/2026 redatta dall'ing. Stefano Lagostena.

Dal certificato si evince che la classe energetica globale è G ed il fabbisogno attuale di energia è pari a 189,11 kWh/mq anno.

Il certificato è valido ed è stato inserito nella banca dati del settore Energia Regione Liguria, con relativa assegnazione di protocollo (vedasi allegato 16).

VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

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 tiene 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, costituisce infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

FONTI DI INFORMAZIONE

Acquisizione dei dati attraverso l'esame di:

- banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;
- dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

L'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico della fascia semicentrale Angeli-Venezia TU.B (p.zza Dinegro – v. Bologna – v. Venezia), indica un *range* da € 1.200,00 a € 1.650,00 a mq per tipologie edilizie che hanno uno stato conservativo "Normale".

Considerato che l'immobile in questione appartiene alla categoria catastale A/4 ovvero abitazioni di tipo popolare anziché di tipo economico, le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione al quinto piano senza ascensore, lo stato di conservazione e manutenzione ed i valori di immobili con caratteristiche e superfici analoghe attualmente sul mercato, lo scrivente ritiene congrua l'applicazione di € 1.100,00/mq,

STIMA IMMOBILE

- Superficie commerciale appartamento	→ (A) =	114,50	[mq]
- Importo unitario	→ (V _u) =	1.100,00	[€/mq]
- Valore immobile = 114,50 mq x 1.100,00 €/mq =	→ (P) =	125.950,00	[€]
- detrazione per ripristino controsoffitto cucina	→ (D) =	- 3.000,00	[€]
Prezzo stimato immobile	(PS) =	122.950,00	[€]

VALORE DELL'IMMOBILE DA PORRE A BASE D'ASTA

[PS] = € 122.950,00 (CENTOVENTIDUEMILANOVECENTOCINQUANTA/00 EURO)

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

Operazioni peritali

- nomina quale esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Franco Davini;
- giuramento in sede dell'udienza in data 06-04-2016;
- il 13 aprile 2016, tramite lettera raccomandata tipo 1 n.050568424603, indirizzata ai [REDACTED] è fissato il sopralluogo per il mercoledì 27 aprile 2016 alle ore 18:00; avviso con PEC al legale del creditore procedente.
- accesso non riuscito per mancato ritiro della raccomandata;
- in data 13-05-2016 il CTU inoltra istanza di autorizzazione per accesso forzoso, fondo spese e proroga;
- in data 03-06-2016 il Giudice nomina quale custode giudiziario dell' immobile pignorato la So.Ve.Mo. e ordina di consentire l'accesso al CTU;
- sopralluogo effettuato con Sovemo in data 21-06-2016

Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- richiesta all'Ufficio Anagrafe e all'Ufficio Stato Civile del Comune di Genova del certificato di residenza e risultanza di matrimonio degli esecutati;
- accesso al portale telematico del Comune di Genova per la ricerca di pratiche edilizie, eventuali pratiche edilizie di condono o in sanatoria e verifica dell'esistenza o meno del decreto di abitabilità/agibilità oltre all'acquisizione delle cartografie;
- accesso al portale telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate per estrarre la planimetria catastale e la visura storica dell'immobile con relativa verifica della proprietà e delle provenienze.

Genova, 21 Luglio 2016

L' Esperto
 (Dot. Stefano Lagostena)
