

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

(avv. _____)

contro

debitore esecutato

G.E.: dott. Daniela Canepa

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **geometra Paolo De Lorenzi**

Iscritto all' albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n° 2292

Con studio in Genova, via Luccoli 16/3 – tel. 010/247.42.33 – fax: 010/251.64.90

mail: paolo.de.lorenzi@geopec.it

LOTTO UNICO: piena proprietà dell' appartamento sito in comune di Genova, via Carzino 7/12.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: piena proprietà dell' appartamento sito in comune di Genova, via Carzino 7/12, composto da ingresso, cucina, piccolo bagno, due camere, ripostiglio e poggiolo.

Nota: il terrazzo rappresentato nella planimetria catastale datata 15/12/1939, è di proprietà condominiale così come chiaramente indicato a pagina 7 dell' atto di acquisto a rogito del notaio Piero Baratta in data 5/11/1977 rep. n. 283199.

1.1 - Dati tecnici

Appartamento: superficie lorda: mq. 75,54.-

Poggiolo: mq. 1,75.

Superficie lorda virtuale

$\text{mq. } 75,54 + 50\% \times \text{mq. } 1,75 = \text{mq. } 76,41 \text{ arr/ta a } \mathbf{\text{mq. } 76,00.-}$

1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova – Sezione Sam, l' immobile oggetto della presente relazione risulta erroneamente in capo a:

- usufrutto con diritto di accrescimento per $\frac{1}{2}$
- usufrutto parziale
- usufrutto per $\frac{1}{2}$.

foglio 44, mappale 271 sub. 30 – Cat. A/3, classe IV°, vani 5 - R.C. €. 555,19.

1.3 – Regolarità catastale

(comma 1bis dell' art.29 della legge n° 52 del 1985)

esecutato.

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.

4.1.5. Risultano non pagate alla data della presente perizia per €. 3.314,55
relative al conguaglio esercizio 2012/2013 oltre ad €. 600,00 relative al
preventivo esercizio 2013/2014,-

Spese ordinarie circa €. 600,00.

4.1.6. Attestazione Certificazione Energetica

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in
esame è stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica n° 35326 in data
26/9/2013, protocollato dalla Regione Liguria in data 26/9/2013 al n.
PG/2013/0157381.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese dell'
aggiudicatario:

Verifica della documentazione ai sensi dell' art. 567 c.p.c.

Dalla lettura del certificato notarile redatto in data 26/4/2013 dal notaio
Angelo Noli si rileva quanto segue:

- errata evasione della voltura catastale dell' atto a rogito del notaio Piero Baratta del 9/11/1977, rep. n. 283199;
- mancata presentazione della voltura catastale per consolidamento di diritti

di usufrutto ai diritti di nuda proprietà, stante il decesso della signora Bertolotto Rosetta in data 1/12/2006 e quello del sig. Casella Giuseppe avvenuto in data 6/1/2007.

4.2.1. Trascrizioni

- nessuna nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

4.2.2. Iscrizioni

- nessuna nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

4.2.2. Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 19/11/2012 ai n.ri 32688/28058 a favore del Condominio di via Carzino civv. 5-7 contro Casella Giorgio.

4.2.4. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: €. 500,00.

4.3.2. di conformità catastale: €. 350,00 compresi tributi per la presentazione di nuova planimetria che contempri lo stato attuale dell'immobile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Risultano non pagate alla data della presente perizia per €. 3.314,55 relative al conguaglio esercizio 2012/2013 oltre ad €. 600,00 relative al preventivo esercizio 2013/2014.-

6. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui l' immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato di edificazione ultra secolare.

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura ed Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova non è stata reperita alcun tipo di autorizzazione.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale rilevato al momento del sopralluogo e la planimetria catastale redatta in data 15/12/1939, si sono riscontrate lievi modifiche interne consistenti nella demolizione del piccolo cucina bagno.

6.1. Regolarizzazione delle difformità

Per la regolarizzazione delle opere sopra descritte, sarà necessario presentare un istanza ai sensi dell' articolo 22 della L.R. 16/08 e ss.mm.ii., per opere eseguite antecedentemente al 17/3/1985, mediante presentazione della seguente documentazione:

- a) relazione descrittiva delle opere;
- b) autocertificazione attestante la data di esecuzione delle opere;
- e) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale.

7. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 85/2009 e n° 73/2010, il fabbricato ricade in zona BB-CE.

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2010, adottato con Delibera di Consiglio Comunale in data 7/12/2011, il fabbricato ricade nell' ambito di conservazione dell' impianto urbanistico AC-IU.

8. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muratura - condizioni: sufficienti

Solai:	legno - condizioni: sufficienti
Copertura:	tipologia: a tetto - condizioni: sufficienti
Scale:	tipologia: a rampe parallele – ubicazione: interna – servo scala: assente – condizioni: scadenti.
<i>Componenti edilizie e costruttive</i>	
Pareti esterne:	in muratura - rivestimento: intonaco alla genovese - condizioni: sufficienti.
Portone accesso:	tipologia: ad anta doppia - materiale: alluminio - condizioni: sufficienti.
Infissi esterni:	finestre: anta doppia in alluminio - scadenti.
Infissi interni:	porte a battente in legno smaltato - condizioni: scadenti.
Cucina:	pavimento in graniglia, pareti rivestite con piastrelle in ceramica - condizioni: scadenti.
Bagno:	pavimento e pareti in ceramica - condizioni: scadenti.
Pavimenti:	in mattonelle di cemento - condizioni: scadenti.
Pareti:	in tinta - condizioni: scadenti.
<i>Impianti</i>	
Citofonico:	presente
Servizio di portiere:	assente
Ascensore:	assente
Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Telefonico: sottotraccia

Termico: non presente

10. DIVISIBILITA' DEL BENE

Stante le caratteristiche del bene in oggetto, lo scrivente ritiene l'immobile NON divisibile.

11. VALUTAZIONE

11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato 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, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché della 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.

11.2. 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..

12.3. Stima del valore venale

Valore venale: mq. 76 x €/mq. 1.000,00 = €. 76.000,00.-

11.3. Stima del valore a base d' asta

In considerazione della particolarità del mercato immobiliare legato alle procedure espropriative, lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore venale come sopra calcolato del 10%.

€. 76.000,00 x 0,90 = €. 68.400,00.-

Valore a Base d' asta arr/to: €. 68.000.-

Genova, 27/9/2013.

L' Esperto



(Geom. Paolo De Lorenzi)

Allegati:

- planimetria catastale;
- certificato catastale;
- documentazione fotografica;
- Attestato Prestazione Energetica;

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

Il sottoscritto **geometra Paolo De Lorenzi**, in qualità di esperto nominato
nella procedura promossa da **Condominio via Carzino 5-7** contro **Casella**
Giorgio , attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori
precedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 27/9/2013.

L' Esperto



(geom. Paolo De Lorenzi)