

R.E. 536/2015

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**CONDOMINIO VIA LORIA civv. 217 -:- 291**

Avvocato D'Annunzio Marco

contro

**[REDACTED]**

Debitori esecutati

**G.E. Dott. Daniele Bianchi**

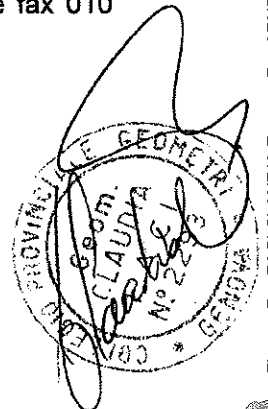
**RELAZIONE DI STIMA**

---

**Tecnico Incaricato: Geometra Claudia Paci**

Iscritto all'Albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al  
n° 2293 con studio in Genova - 16123 - Vico San Matteo 2/34 – tel. e fax 010  
24.66.333

mail: [geompaciac Claudia@libero.it](mailto:geompaciac Claudia@libero.it) – posta cert. : [claudia.paci@geopec.it](mailto:claudia.paci@geopec.it)



**LOTTO UNICO: appartamento posto al piano terzo del fabbricato sito in Comune di Genova (GE) via Lamberto Loria civico 277 interno 5 e cantina n° 5 al piano terra (seminterrato)**

## 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà - gravata dal diritto di abitazione - dell'immobile ad uso abitativo sito in Comune di Genova facente parte del fabbricato distinto con i civici 217 -:- 291 di via Lamberto Loria e più precisamente :

- **appartamento** *avente accesso dall'atrio del civico 277 distinto con l'interno numero 5, posto al piano terzo composto da ingresso, disimpegno, quattro camere, cucina, antibagno - bagno , ripostiglio, un poggiolo ed una loggia; è pertinenza una cantina posta al piano terra seminterrato (All.to 1).*

### 1.1 - Dati tecnici

appartamento: superficie utile mq. 88,79 - superficie lorda mq. 99,40

poggiolo superficie mq. 2,58; loggia mq. 14,72 ; cantina superficie utile mq. 7,58 – lorda mq. 9,69.

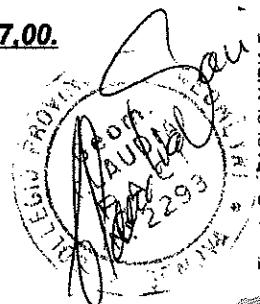
### 1.2 - Calcolo superficie di riferimento

appartamento = mq. 99,40

Balcone - loggia mq.  $(2,58 + 14,72) = 17,30 \times 0,30 =$  mq. 5,19

cantina mq.  $9,69 \times 0,25 =$  mq. 2,42

**Superficie virtuale di riferimento = mq. 107,01 - arrotondata a mq. 107,00.**



### **1.3 – Identificativi catastali**

L'immobile risulta attualmente censito all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Genova con i seguenti dati: - Sezione urbana GED - Foglio 34 - Particella 1550 (già 778) - Subalterno 299 – Zona censuaria 1 - Categoria A/4 - Classe 3 – Consistenza vani 6,5 – Rendita Euro 469,98; in capo a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per diritto di abitazione (All.to 2).

### **1.4 – Regolarità catastale**

Agli atti dei Servizi Catastali risultano depositate due planimetrie presentate rispettivamente in data 07/12/1968 (All.to 3) ed in data 28/01/1991 (All.to 4); dal raffronto si rileva che nella planimetria di cui all'allegato 3 non erano stati rappresentati l'antibagno, la loggia e nella cucina un bauletto.

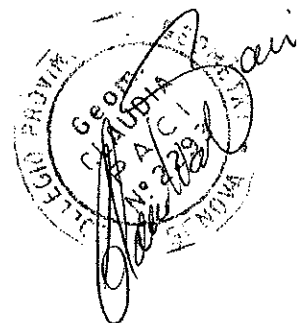
Il funzionario I.A.C.P firmatario della planimetria (All.to 4) motivava la presentazione della nuova denuncia di variazione quale "aggiornamento grafico per omessa rappresentazione di un poggiolo nella presente denuncia".

Dal raffronto tra lo stato attuale (All. 1), di cui la scrivente ha eseguito il rilievo e la planimetria catastale (All.to 4) si rileva la traslazione dell'accesso al ripostiglio.

### **1.5 – Confini**

Appartamento:

- nord : muri perimetrali su distacco;
- est: interno 6 stesso civico e vano scala;



- sud muri perimetrali su via L. Loria, interno 6 civico 279;
- ovest interno 6 civico 279 ;
- sotto appartamento interno 3 stesso civico;
- sopra "passeggiata";

Cantina:

- a nord intercapedine;
- a est cantina interno 4;
- a sud corridoio di accesso alle cantine;
- a ovest cantina interno 6.

#### **1.6 - REGOLARITA' EDILIZIA**

Il fabbricato, di cui sono parte l'appartamento e la cantina, è stato realizzato in forza di progetto rubricato con il n° prot. 867/1963 e successive varianti per l'installazione dell'impianto ascensore relativo alla casa "A" (All.to 5); dalla nota datata 21 Febbraio 1972 (All.to 6) al punto B) si legge che...*"non fu mai rilasciata alcuna licenza edilizia ...giusta il disposto della L.U. 17/8/1942 n. 1150, la licenza edilizia non era prescritta per le opere da eseguirsi da Amministrazioni Statali"*.

All'atto della visura, presso l'Archivio progetti del Comune, nel fascicolo non è stata reperita la tavola del piano cantine.

Il corpo di fabbrica è stato dichiarato abitabile con Provvedimento n° 3416 del 31 Luglio 1968 e nello stesso è stata autorizzata l'usabilità dei due piani seminterrati comprendendo, nel caso di specie, le cantine. I lavori di edificazione vennero iniziati nel mese di aprile 1963 e terminati il 02 gennaio 1968 (All.to 7).

Dal raffronto tra lo stato attuale e la documentazione reperita, come sopra detto, l'appartamento risulta conforme nella sua essenzialità. Si rileva la traslazione dell'accesso al ripostiglio.



Gli oneri per la regolarizzazione sono indicati al successivo punto 4.3)

### **1.7 - INDAGINE URBANISTICA (All.to 8)**

Secondo il PUC vigente (approvato con D.P.G.R. n. 44 in data 10 marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1304 del 5 novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti ai sensi di legge – aggiornamento a Ottobre 2015) il fabbricato ricade in zona B – tessuto urbano e di frangia-sottozona BB-CE.

Secondo il PUC adottato con DCC n° 8 del 2015 in regime di salvaguardia dal 4/3/2015 il fabbricato ricade in zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

### **1.8 – VINCOLI**

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1089/1939 tutela del patrimonio storico architettonico).

Il fabbricato insiste su area soggetta a vincolo paesaggistico del Dlgs 42/2004 art. 136 vincolato ai sensi della parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii ( tutela dei beni ambientali ex lege 1497/1939)

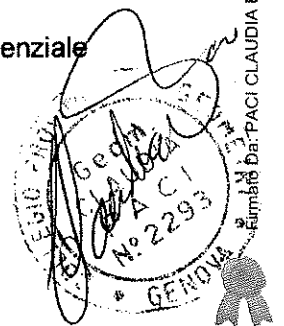
## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: Periferica residenziale  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici: la zona è servita da mezzi pubblici (linea AMT n° 365) stazione ferroviaria a circa km 5, casello autostrada Genova EST a circa km. 5

### **2.1 - CARATTERISTICHE DESCRITTIVE (Foto All.to 9)**

L'appartamento è parte dell'edificio civici 217--291 a destinazione residenziale



comunemente denominato "il Biscione" costruito in forza di "piano per edilizia residenziale pubblica".

L'edificio risulta costituito da 7 piani fuori terra compreso il piano denominato "passeggiata" e due piani seminterrati. La struttura portante è di cemento armato, la copertura è piana, i prospetti sono tinteggiati, i balconi aggettanti con soletta di cemento armato e parapetto di muratura con ringhiera di metallo.

L'ingresso all'appartamento interno 5 avviene dal civico 277 di via Lamberto Loria tramite atrio e vano scala condominiali. Il serramento portone è di vetro e metallo a tre ante di cui una fissa; il pavimento è rivestito in piastrelle di ceramica le pareti sono tinteggiate. La scala, a rampa parallela, ha gradini rivestiti di marmo e pianerottoli di piastrelle, le pareti del vano scala sono tinteggiate. Il tutto in mediocri condizioni.

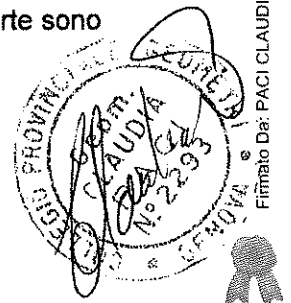
Gli appartamenti sono disposti due a piano, per un totale di dodici.

L'edificio è dotato di impianti di acqua potabile, gas, fognario, telefonico, impianto elettrico, citofonico ed ascensore. L'impianto di riscaldamento è centralizzato; l'acqua sanitaria a produzione autonoma.

L'appartamento interno 5 ha categoria catastale A/4 - abitazione di tipo popolare - la disposizione dei vani è razionale e l'appartamento gode di panoramicità.

La porta capo scala è di legno, i pavimenti delle stanze e della cucina sono di piastrelle, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, le pareti della cucina sono in parte rivestite con piastrelle di ceramica.

Il servizio igienico è dotato di apparecchi sanitari di ceramica con vasca a sedile, la rubinetteria è di tipo corrente, il pavimento è di piastrelle di granigliato, le pareti sono rivestite di piastrelle per l'altezza di metri 1,50 la restante porzione è tinteggiata. E' presente l'antibagno dotato di attacchi per la lavatrice. Le porte sono



di legno, le finestre parte di legno e parte di metallo, le tapparelle sono di plastica, di queste ultime quelle di due camere sono a movimentazione elettrica. L'appartamento è da considerarsi in mediocre stato di conservazione.

### **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile è occupato, come risulta dalle certificazioni anagrafiche (All.to 10), dal nucleo familiare degli esecutati e dalla sig.ra [REDACTED] quest'ultima titolare del diritto di abitazione.

Da ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – non risultano registrati contratti di locazione o titoli equipollenti (All.to 11) .

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

4.1) Situazione debitoria nei confronti del Condominio di via Lamberto Loria civici 217-:-291 (indicata al punto 5);

4.2) Iscrizione del 14 Febbraio 2012 Reg. Particolare 539 – Reg. generale 5184 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario creditore ipotecario Banca Carige SpA.

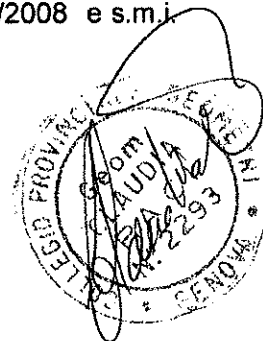
#### **4.2) Pignoramenti**

4.2.1) Trascrizione del 17/07/2015 RP 13828 RG 18128 – verbale di pignoramento Immobili a favore del Condominio di via Lamberto Loria civici 217 -:- 291 – Genova per € 6.184,60 oltre spese legali ed oneri accessori.

#### **4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale**

All'attualità per la regolarizzazione della difformità sopra descritta, sotto il profilo amministrativo si deve fare riferimento alla Legge Regionale n° 16/2008 e s.m.i. ed all'epoca di realizzazione:

A) opere realizzate anteriormente al 17.03.1985 art. 22 comma 1:



- presentazione di istanza preceduta dal versamento al Comune di € 54,40 per diritti di segreteria;

B) opere eseguite successivamente al 17.03.1985 ed entro il 31.12.2004 art. 22 comma 3:

- presentazione di istanza preceduta dal versamento al Comune di € 172,15 quale sanzione oltre al versamento di € 54,40 per diritti di segreteria;

C) opere eseguite successivamente al 31.12.2004 art. 21 bis:

- presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) preceduta dal versamento di € 1.000,00 quale sanzione ed € 32,00 per diritti di segreteria.

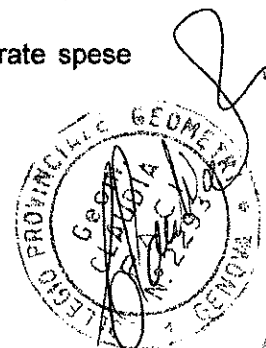
Oltre diritti catastali per presentazione nuova planimetria con procedura Docfa, in oggi € 50,00 e compenso professionista quantificabili in € 600,00 oltre oneri di legge.

#### 5- ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'Amministratore pro-tempore del Condominio sig. Diego Porrovecchio comunicava la situazione debitoria degli esecutati signori [REDACTED] pari ad € 12.350,53 della quale si riporta:

- debito gestione ordinaria 2011/2012	€	1.237,12
- debito gestione ordinaria 2012/2013	€	2.600,40
- debito gestione ordinaria 2013/2014	€	2.719,75
- debito gestione ordinaria 2014/2015	€	5.793,26

L'amministratore specificava che l'importo a debito relativo alla gestione 2014/2015 è comprensivo di € 3.177,63 "quali spese legali sostenute per la pratica di ingiunzione/pignoramento/visure catastali per la messa in mora"; e che nell'ultima assemblea condominiale ( 10 novembre u.s.) non erano state deliberate spese straordinarie.





Il preventivo di spesa per la gestione 2015/2016 è di € 1.930,84 suddivise in cinque rate avente scadenza 01/12/2015 – 01/02/2016 – 01/04/2016 – 01/06/2016 e 01/08/2016.

Le quote millesimi sono: proprietà 2,93/1.000,04 – scala 85,49/1000,00 – riscaldamento consumo 3,21/1000 riscaldamento manutenzione 2,93/983,19.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **6.1 Attuali proprietari**

Agli esecutati il bene oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita notaio ██████████ del ██████████ rep. n. ██████████ racc n. ██████████ trascritto a Genova in data ██████████ al n. ██████████ Part. ██████████ per acquisto fattone da A.R.T.E. Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della provincia di Genova.

### **6.2 Precedenti proprietari**

All'A.R.T.E. l'immobile è pervenuto a seguito della trasformazione con Legge Regionale n° 9 del 12.03.1998 dello I.A.C.P. (Istituto Autonomo per le Case Popolari) e deliberazione del Consiglio Regionale n° 36/1999.

Con Decreto del Presidente della Repubblica n° 1036 del 30.12.1972 i beni di proprietà GE.SCAL, ente soppresso, sono stati devoluti allo I.A.C.P.

## **7. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

### **7.1. 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 terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione.



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 dell'immobile considerato libero.

### 7.2. 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;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati .

### 7.3. Stima del valore a base d' asta

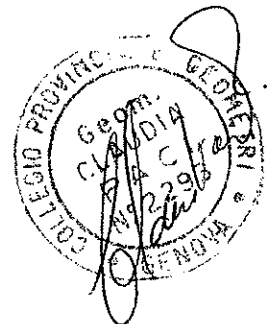
L'edificio, di cui l'appartamento in oggetto fa parte, sorge nella zona periferica di Genova. La zona è servita da mezzi pubblici , è carente di negozi, attività commerciali e servizi . L'edificio civici 217 -:- 291 è una costruzione primi anni '60 in normali condizioni generali, l'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Come sopra detto l'immobile è occupato dal nucleo familiare degli esecutati e dalla sig.ra [REDACTED] titolare del diritto di abitazione.

Considerato il mercato immobiliare attuale e la situazione economica che ha colpito in particolar modo il settore immobiliare, facendo anche riferimento ai valori OMI dell'Agenzia del Territorio ultimi disponibili , che per la zona oscillano da €/mq 880,00 ad €/mq. 1.250,00; stante le caratteristiche dell'appartamento, la scrivente valuta il valore a metro quadrato in €/mq. 950,00

Da cui:

$$\bullet \text{ €/mq. } 950,00 \times \text{ mq } 107,00 = \text{ € } 101.650,00$$



**stima del diritto di abitazione della sig.ra [REDACTED]**

1) La sig.ra [REDACTED] è nata il [REDACTED] ha quindi [REDACTED] anni compiuti.

Dalle tavole di sopravvivenza elaborate dall'ISTAT riferite all'anno 2014, ultimo disponibile al momento della presente, risulta che il numero degli anni di godimento per la titolare del diritto di abitazione corrisponde a 8 (otto).

Il valore del diritto è dato dalla formula:  $V = Ra \times ((q^n - 1) : (r \times q^n))$  dove:

Ra = rendita annuale dell'immobile ; n = anni di godimento ; r = saggio di fruttuosità;  $q = 1 + r$ .

Sulla scorta delle tabelle O.M.I si avrà:

$Ra = € 369,15 \times 12 \text{ mesi} = € 4.429,80$  detratto 25% per spese = 1.107,45 =

€ 3.322,35 ; saggio di fruttuosità  $r = 4,5\%$

$V = 3.322,35 \times ((1,045)^8 - 1) : (0,045 \times (1,045)^8) = € 21.913,85$  arr.to a € 21.900,00

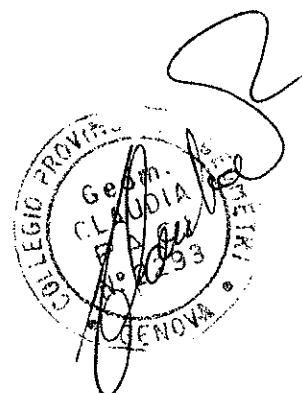
Valore della nuda proprietà = Valore dell'immobile – valore del diritto di abitazione

€ 101.650,00 – 21.900,00 = € 79.750,00.

Quanto sopra espresso al momento della presente, in quanto soggetto a variabili (durata del diritto di godimento, rinuncia allo stesso) in oggi non valutabili.

**Lotto unico: appartamento con cantina di pertinenza -**

-superficie virtuale .....	mq.	107,00
-valore a metro quadrato .....	€	950,00
-valore della piena proprietà .....	€	101.650,00
-valore del diritto di abitazione all'attualità della sig.ra [REDACTED] .....	€	21.900,00
-valore della nuda proprietà .....	€	79.750,00



## **12. DIVISIONE IN LOTTI**

L'immobile non è divisibile, trattasi di lotto unico.

## **13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**

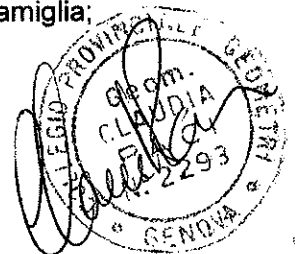
L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n° 5858 rilasciato il 06/02/2012 - avente scadenza il 06/02/2022 (All.to 12).

Gli estremi della suddetta certificazione sono riportati nell'atto di acquisto; copia dell'Attestato è stata fornita dalla esecutata sig.ra Mariano Stefania.

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

### **14.1 – Operazioni peritali**

- nomina con ordinanza in data 26/08/2015, esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, Dott. Daniele Bianchi;
- giuramento in data 07/10/2015;
- fissazione del sopralluogo in data 19/10/2015 mediante invio di raccomandata e posta ordinaria agli esecutati;
- sopralluogo presso l' immobile oggetto della presente procedura nelle date 19/10/2015 e 23/11/2015;
- accesso presso l' Agenzia delle Entrate servizi catastali per l' acquisizione delle planimetrie e della visura per immobile;
- accesso presso l' ufficio visura progetti del Comune di Genova per l' acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;
- richiesta di copia del decreto di abitabilità;
- accesso presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova per richiesta certificato storico di residenza ed estratto di matrimonio, stato di famiglia;

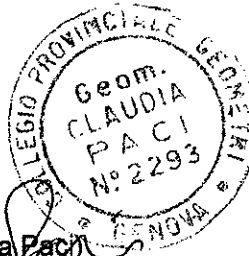


- richiesta all'Agenzia delle Entrate per ricerca esistenza contratti di locazione;
- accessi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per visure formalità, atto di acquisto.

W W W

Genova, 02 Dicembre 2015

L'Esperto  
(Geometra Claudia Paci)



**Allegati:**

- 1) planimetria rilievo alloggio e cantina;
- 2) visura storica immobile;
- 3) planimetria catastale datata 07/12/1968;
- 4) planimetria catastale datata 28/01/1991;
- 5) stralci prog 867/1963;
- 6) nota del 21/02/1972;
- 7) decreto di abitabilità;
- 8) stralcio P.U.C;
- 9) documentazione fotografica;
- 10) certificato stato di famiglia, storico di residenza, estratto di matrimonio;
- 11) nota 08/10/2015 Agenzia delle Entrate;
- 12) Attestato di Prestazione Energetica;
- 13) verbali di accesso.

13



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

Il sottoscritto geometra Claudia Paci, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Condominio via Loria 217 -:- 291 contro [REDACTED] e [REDACTED], attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori precedenti o intervenuti ed ai debitori, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 02 Dicembre 2015

L' Esperto  
(Geometra Claudia Paci)

