

**TRIBUNALE DI GENOVA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 161/2016 R.G.E.**

**e con disposizione del 01.08.2016 riunita al n. 519/2016 R.G.E.**

la 161/2016 promossa da:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (creditore procedente)

contro:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (debitore esecutato)

la 519/2016 promossa da:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (creditore procedente)

contro:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (debitore esecutato)

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (debitrice esecutata)

\*\*\* \*\*

Giudice Delegato: dott. xxxxx

\*\*\* \*\*

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI**

**ex art. 568 C.P.C. come riformulato dal D.L. 83/2015 convertito in L.132/2015**

*Comune di Borzonasca– Loc. Campo Marzano, 5*

*Catasto Fabbricati: Fg. 81, mapp. 855, sub. 9,10,11*

*Terreno Fg. 81, mapp. 849*

06 febbraio 2017



Io sottoscritta, arch. Patrizia Menta, con studio in Bogliasco, loc. Sessarego n.31, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° d'ordine 3359, ho ricevuto incarico dal Giudice Delegato di redigere una relazione di stima degli immobili pignorati per la quota di 1/1 in Comune di Borzonasca – Loc.Campo Marzano, 5: a catasto fabbricati:

- fg. 81, mapp. 855, sub 9, cat. A/2 , classe 2, cons. vani 6, int 9 - rendita € 588,76, piano 3;

- fg. 81, mapp. 855, sub 10, cat. C/6, classe 1, cons. 13 mq - rendita € 18,13, piano T;

- fg 81, mapp. 855, sub 11, cat. C/6, classe 1, cons. 12 mq - rendita € 16,73, piano T;

(i precedenti in procedura 161/2016 e in procedura 519/2016)

a catasto terreni:

- fg 81, mapp 849, terreno, mq 75; (solo in procedura 519/2016)

Ho quindi preliminarmente provveduto a verificare la completezza dei documenti di cui all'art 567, 2° comma, c.p.c., ovvero:

a) – estratto del catasto;

b) – certificati di iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori al pignoramento;

c) – in alternativa a quanto sub a e b, certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nella documentazione relativa alla **procedura 161/2016** è inserito il documento sub c) , che risulta idoneo alla procedura.

Nella documentazione relativa alla **procedura 519/216** è inserita la sola nota di trascrizione del pignoramento effettuato dalla banca procedente;

La planimetria e la documentazione delle provenienze ventennali del terreno fg 81 n. 849 sono stati direttamente acquisiti dal CTU.

A seguito di comunicazioni con raccomandate RR in data 03.10.2016 inviate ai debitori ed in c.c. ai creditori procedenti ho effettuato il sopralluogo alla presenza dei coniugi xxxxxxxxxx che mi hanno consentito l'accesso all'immobile, il giorno 19.10.2016;

Pertanto, effettuati gli accertamenti prescritti, consultati gli atti catastali ed ogni altro elemento ritenuto necessario, sono in grado di produrre nel seguito i contenuti della relazione di stima secondo l'elencazione dell'art.173-bis disp.att. c.p.c. come modificato dal DL.83/15.





aveva acquisito la proprietà dei terreni sui quali avrebbe costruito il fabbricato in cui sono compresi gli immobili in  
procedura in forza di **atto di compravendita** a rogito notaio Pierluigi Scalamogna di Milano del **31.01.2001** - rep.  
17794 da:

XXX - proprietà 1/2;

XXX - proprietà 1/4;

XXX - proprietà 1/4;

XXX

avevano acquisito la proprietà dei terreni in forza di **dichiarazione di successione** registrata a Torino 08.10.1997 n.  
11/7635 da:

XXX - proprietà 1/1.

XXX

aveva acquisito la proprietà dei terreni in forza di testamento olografo pubblicato a rogito notaio Placido Astore di  
Torino del 27.05.93 trascritto 04.01.1994 rep. 298816 da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**regolarità della trascrizione del pignoramento**

La serie di trascrizioni risulta continua e non si rilevano omissioni fiscalmente rilevanti quali omessa  
denuncia di successione o simili.

**2 ) – DESCRIZIONE DEL BENE**

**natura**

Il bene oggetto di procedura è uno degli appartamenti, collocato al terzo piano di un fabbricato costituito da  
quattro piani fuori terra, realizzato nel 2007.

L'appartamento è costituito da ingresso su soggiorno, cucina disimpegnata dal soggiorno, corridoio, due  
camere , due bagni, ripostiglio;

L'alloggio è dotato di un ampio terrazzo posto nel lato nord-ovest accessibile dalla cucina e dalla camera  
matrimoniale;

**ubicazione**

L'appartamento è collocato in Borzonasca, a quindici chilometri dal mare, in un contesto molto gradevole  
ed attrezzato di piscina scoperta. E' protetto da recinzione e sbarra e completato da due posti auto e un orto.

L'immobile è raggiungibile agevolmente in auto da Chiavari proseguendo verso la val d' Aveto.

**elementi costruttivi**

- l'immobile in procedura è uno degli appartamenti compresi in un antico fabbricato restaurato ed ampliato nel 2007;



- la struttura della palazzina è in parte in pietra lasciata a vista mentre l'espansione in cemento armato è intonacata e tinteggiata;
- i solai di calpestio sono in struttura mista laterocementizia;
- la copertura è a falde in ardesia su base rettangolare ;
- l'immobile, collocato all'ultimo piano della parte in pietra, ha l'intradosso della struttura del tetto a vista;
- la scala condominiale ha gradini in pietra, con l'accesso al portone coperto da una tettoia ;
- all'interno, le partizioni dei singoli locali sono realizzate in tavolati laterizi;
- è in legno il portoncino di ingresso caposcala e le porte interne sono in legno tamburate;
- finestre e portefinestre sono in alluminio bianco a vetro unico con vetrocamera, coeve all'epoca di ristrutturazione del caseggiato, e sono protette da antoni in alluminio;
- le pavimentazioni di ingresso, cucina, soggiorno, zona notte sono in gres, mentre la zona cottura della cucina e il bagno sono rivestiti in ceramica monocottura;
- l'impianto di riscaldamento ha caldaia centralizzata alimentata a GPL e radiatori di alluminio,
- sono presenti le dotazioni impiantistiche correnti;

#### **stato di manutenzione**

Lo stato di conservazione è ottimo nelle parti condominiali interne ed esterne. L'alloggio in procedura, pur presentandosi in condizioni ottime, presenta localizzate efflorescenze per infiltrazioni in corrispondenza dei telai dei serramenti .

#### **divisibilità in lotti**

Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, il bene in procedura, costituito da un unico appartamento in fabbricato condominiale, non è utilmente divisibile in lotti .



**dimensioni**

	descrizione	superficie mq	rapporto mercantile	prodotto mq
S1	SL principale sub 9	101,00	1	101,00
S1	secondaria: balcone sub 9	18,00	0,5	9,00
	superficie commerciale			110,00
S2	secondaria posto auto sub 10	13,00	1	13,00
S3	secondaria posto auto sub 11	12,00	1	12,00
S4	terreno mapp 849	75,00	1	75,00







XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

atto dell'ufficiale giudiziario di Genova del 18.02.2016 rep. 1728

### 11) – STIMA DEL BENE

Si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

Si tiene inoltre conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dei fabbricati; sono state inoltre accertate le condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore medio degli immobili nella zona, attribuendo i valori sotto evidenziati:

	<i>superficie commerciale</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore complessivo</i>
	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
appartamento sub 9	110,00	1.350,00	148.500,00
<i>adeguamenti e correzioni</i>			
spese condominiali insolute sino esercizio 2015-16			-8.542,69
<b>totale appartamento sub 9</b>		<b>1.272,34</b>	<b>139.957,31</b>
posto auto sub 10	13	450,00	5.850,00
posto auto sub 11	12	450,00	5.400,00
terreno mappale 849	75	20,00	1.500,00
<b>PROBABILE VALORE DI MERCATO del totale dei beni in procedura</b>			<b>152.707,31</b>



## **12) – CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

La certificazione energetica, obbligatoria per l'immobile in procedura, è stata redatta e depositata nell'ambito di questa perizia.

L' attestato di prestazione energetica (APE) è allegato in copia sub c;

## **13) – DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTI EX D.M. 22.1.08 n.37**

Le prescritte certificazioni sono state rilasciate dagli installatori, depositate con la dichiarazione di fine lavori ed in possesso dell'Amministratore del Condominio.

## **14) – NOTIFICA AI CREDITORI**

L' avvocato del precedente la procedura 161-2016 ha provveduto a depositare gli avvisi ai creditori iscritti in data 20.06.2016.

L' avvocato del precedente la procedura 519-2016 ha provveduto a depositare gli avvisi ai creditori iscritti in data 25.01.2017.

Genova, 6 febbraio 2017

(arch. Patrizia Menta)

### **ALLEGATI:**

a - Documentazione fotografica

b1,b2,b3,b4 - Planimetrie degli immobili

c - Attestato di Prestazione Energetica, ricevuta deposito e protocollo Regione

