

R. E. 8/2011

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa dal

Condominio via CADERIVA civ. 28 GENOVA

Avvocato Raffaele RUGGIERO

contro

G.E.: d.ssa Paola ZAMPIERI

RELAZIONE DI STIMA

red
IN CANCELLERIA
24/1/12
IL CANCELLIERE
CANCELLERIA TOGO

Tecnico Incaricato: geom. Massimo CROVATTO

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di GENOVA al n° 2.063

Con studio in largo Sanguineti, 11/6 - 16123 GENOVA

tel. +39.010.2468575 fax +39.010.2468459 cell. +39.347.4286695 mail massimo.crovatto@libero.it

LOTTO UNICO: piena proprietà dell' appartamento posto al piano quarto del fabbricato sito in Comune di GENOVA via Caderiva civ.28 interno 12 A piano quinto.

1) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà dell'appartamento individuato dall'int. 12 A, posto al piano quinto (6° f. t.) del fabbricato sito in Comune di GENOVA, contraddistinto con il civ. 28 di via Caderiva composto da piccolo ingresso, disimpegno, due camere, salone, cucinino, bagno; due ripostigli, balcone e terrazzino

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq. 95,87;

Balcone: mq 1,78;

Terrazzino: superficie: mq 7,87.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 89,87 + 25% di mq. 9,65 = mq. 98,29 arrotondati a mq 98,00.

1.3 - Identificativi catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di GENOVA sezione STA - foglio 32 - particella 96 - subalterno 18 - zona censuaria 5 - categoria A/3 - classe 5 - consistenza vani 5,5 - R.C. € 610,71 via Caderiva n. 28 piano 5 interno 12 A in capo a [REDACTED]

1.4 - Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

1.5 - Confini

L'appartamento confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

- muri perimetrali su distacco, appartamento int. 12, vano scala, appartamento int. 13, muri perimetrali su distacco.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 - Caratteristiche zona: periferica residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici.

2.2 - Collegamenti pubblici: la stazione ferroviaria di GENOVA BRIGNOLE è a 3 km, l'accesso al casello autostradale di GENOVA EST è nelle immediate vicinanze.

3) STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare, in buono stato di conservazione, è occupata dai debitori esecutati.

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.

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

4.2.1 Iscrizioni

- in data 15/05/2007 reg. part. 5304 reg. gen. 20273 iscrizione di atto notarile pubblico a rogito notaio dr. Piero BIGLIA di SARONNO del 18/04/2007 rep. 27526 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.A. [REDACTED]

4.2.2 Trascrizioni

- in data 20/01/2004 reg. part. 1029 reg. gen. 1553 trascrizione di atto notarile pubblico di atto tra vivi di cessione di diritti reali di godimento a titolo oneroso a rogito notaio dr. Piero BIGLIA di SARONNO del 29/12/2004 rep. 20144 a favore di [REDACTED];
- in data 15/05/2007 reg. part. 11199 reg. gen. 20272 trascrizione di atto notarile pubblico di atto tra vivi di compravendita a rogito notaio dr. Piero BIGLIA di SARONNO del 18/04/2007 rep. 27525 a favore di [REDACTED]

4.2.3 Pignoramenti

- in data 09/02/2011 reg. part. 2753 reg. gen. 4228 trascrizione di atto giudiziario di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di GENOVA del 03/01/2011 rep. 12207/2010 a favore Condominio via Caderiva civ. 28 GENOVA per l'intero e contro [REDACTED]

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:* come indicato nel successivo paragrafo 7 è necessario eliminare la porta ed allargare il varco di accesso alla cucina da mt 0.70 a mt 1,20 come indicato nelle tavole grafiche allegate alla Richiesta di mantenimento D-1898/2007 del 28/07/2007 autorizzata con provvedimento n° 669 del 31/10/2007. Per l'esecuzione di tale intervento si stima un costo di euro 1.000,00;

4.3.2 *di conformità catastale:* è necessario presentare all'Agenzia del Territorio denuncia di variazione che rappresenti l'unità immobiliare come indicato nelle tavole grafiche allegate alla Richiesta di mantenimento sopra indicata.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attualmente sono in corso lavori di manutenzione straordinaria delle facciate lato nord.

L'Amministrazione del Condominio, su richiesta dello scrivente, ha inviato il seguente prospetto:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 751,24;

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 2.311,35;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.989,25.

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 - Attuali proprietari

L'unità immobiliare è pervenuta ai debitori esecutati per la quota di 1/2 cadauno in forza di atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio dr. Piero BIGLIA di SARONNO del 18/04/2007 rep. 27525 a favore di [REDACTED]

6.2 - Precedenti proprietari

[REDACTED] il bene è pervenuto in forza dell'atto tra vivi di cessione di diritti reali di godimento a titolo oneroso a rogito notaio dr. Piero BIGLIA di SARONNO del 29/12/2004 rep. 20144 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

7) REGOLARITA' EDILIZIA

Le ricerche effettuate presso il Comune di GENOVA per verificare l'esistenza del progetto e del decreto di abitabilità dell'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare hanno dato risultato negativo risalendo la costruzione dello stesso a data anteriore al 1900.

In data 28/07/2007 è stata presentata al Comune di GENOVA la Richiesta di Mantenimento per sanare le opere interne eseguite senza autorizzazione.

Con provvedimento n° 669 del 31/10/2007 è stata rilasciatoo alla [REDACTED] permesso in sanatoria per mantenere le opere interne eseguite nonché il permesso di costrui-

re le opere in adeguamento al nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

Il raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi – rappresentato correttamente nella planimetria in scala 1:100 redatta dallo scrivente in base alle misurazioni e rilievi eseguiti in loco – e la tavola allegata alla richiesta di Mantenimento è stata riscontrata la seguente diffornità:

- presenza di porta larga mt 0,70 tra il cucinino e il soggiorno anziché un' apertura senza porta larga mt 1,20.

Le verifiche effettuate presso il comune di GENOVA hanno evidenziato la mancanza della documentazione richiesta al punto 10) del provvedimento sopraindicato; tale inosservanza prevede l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali di cui al Titolo IV – capo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10/3/2000, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona B - sottozona BB, residenziale di completamento.

9) VINCOLI

Il fabbricato in oggetto 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.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

10.1 - Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	tipologia: muratura portante in pietra – condizioni: normali
Solai:	tipologia: legno – condizioni: normali
Copertura:	tipologia: a tetto – condizioni: normali
Scale:	tipologia: a rampa singola – ubicazione: interna – servo scala: assente – condizioni: normali

10.2 - Componenti edilizie e costruttive

Pavimentazione esterna:	asfalto: condizioni normali
Pareti esterne:	tipologia: muratura portante – rivestimento esterno: intonaco tinteggiato – condizioni: mediocri
Portone atrio:	tipologia: ad anta singola – materiale: alluminio – condizioni: normali
Scale:	pedate in marmo – pavimento atrio e pianerottoli in lastre di ardesia e tozzetti in marmo - pareti atrio e scale tinteggiate con zoccolo battiscopa in ardesia – condizioni mediocri
Porta caposcala:	anta a un battente blindata – condizioni: buone
Infissi esterni:	finestre: a doppia anta in pvc – condizioni: buone
Infissi interni:	porte: a un battente in legno verniciato – condizioni: normali
Cucina:	pavimento: in piastrelle ceramiche – condizioni: normali
Bagno:	pavimento: in piastrelle ceramiche – pareti: parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche – condizioni: buone
Pavimenti:	in piastrelle ceramiche – condizioni: buone
Pareti:	in tinta lavabile – condizioni: buone

10.3 - Impianti

Citofonico:	presente
Ascensore:	non presente
Gas:	allacciato alla rete comunale
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	allacciato alla rete comunale serbatoi condominiali nel sottotetto
Telefonico:	collegamento internet ADSL
Termico:	autonomo con 6 elementi

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

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 e F.I.M.A.A.*;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali, dai settimanali specializzati e da siti internet.

11.3 - Stima del valore a base d' asta

Lotto unico: piena proprietà dell' appartamento int. 12 A, ubicato nell'edificio individuato dal civ. 28 di via CADERIVA, posto al quarto piano senza ascensore, con annesso poggiolo e terrazzino, della superficie virtuale pari a mq. 98,00.

Valore venale: mq. 98,00 x euro/mq. 1.600,00 = euro 156.800,00

Valore a base d' asta: €. 156.800,00.-

12) DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell' appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti.

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

13.1 - Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 02/06/2011, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, d.ssa Paola ZAMPIERI;
- giuramento in sede dell'udienza in data 10/06/2011;
- fissazione del sopralluogo in data 28/06/2011 mediante invio di raccomandata all' esecutato;
- sopralluoghi presso l' immobile oggetto della presente procedura in data 21/07/2011 e 08/09/2011;

13.2 - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di GENOVA per l' acquisizione della planimetria catastale;
- 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;
- verifiche eseguite presso l' ufficio condono edilizio del comune di GENOVA per la verifica di pratiche di sanatoria e richiesta delle relative copie.

Allegati:

- documentazione catastale composta da planimetria del 2006, visura attuale e visura storica (all. 1);
- documentazione edilizia- urbanistica composta da estratto foglio 89 toponomastica,

estratto foglio 28 del P.U.C., norme di attuazione P.U.C. relative alla zona B sottozona BB, copia dell'elaborato grafico allegato alla richiesta di mantenimento e copia del provvedimento n. 669 del 03/10/2007 di permesso in sanatoria rilasciato dal comune di GENOVA (all. 2);

- documentazione fotografica composta da planimetria con l'indicazione dei punti di scatto foto e n.ro 5 foto a colori dello stato dei luoghi (all. 3);
- documentazione grafica composta da planimetria dello stato attuale in scala 1:100 redatta dallo scrivente sulla scorta dei rilievi e misurazioni effettuate in loco, planimetria con l'indicazione dei poligoni per la determinazione della superficie lorda e prospetto del calcolo per la determinazione della superficie commerciale (all. 4);
- fotocopia raccomandata per comunicare la data d'inizio operazioni.
- mail dell'Amministrazione indicante i crediti del Condominio e l'ammontare delle spese di Gestione ordinaria;
- certificato residenza del signor [REDACTED]
- certificato residenza della signora [REDACTED]
- copia dell'atto di provenienza.

GENOVA

L' Esperto

(geom. Massimo CROVATTO)