

R.E. 6/2016

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**xxxxxxx**

Avvocato Stefano BAZZANI

contro

**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** - debitrice esecutata

G.E.: Dott. Mirko PARENTINI

**RELAZIONE DI STIMA**

Appartamento di VIA LANZA 5/5 - Genova

---

Tecnico Incaricato: Arch. Cora CANONICI

Iscritto all' Albo degli Architetti di Genova al N° 1355

con studio in Genova, via Innocenzo IV civ. 5

- 1) INCARICO E QUESITO
- 2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE
- 3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI
- 4) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
- 5) REGOLARITA' EDILIZIA
- 6) STATO DI POSSESSO
- 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 8) SPESE CONDOMINIALI
- 9) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
- 10) INDAGINE URBANISTICA
- 11) VINCOLI
- 12) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE
- 13) CERTIFICATO ENERGETICO
- 14) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA
- 15) OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

#### ALLEGATI

1. scheda descrittiva del bene

*con descrizione grafica e fotografica dello stesso, inquadramento territoriale, normativo ed urbanistico, calcoli delle superfici, rilievo dell'immobile*

2. Documentazione catastale
3. Visura Progetto Archivio Storico
4. Atto di provenienza
5. Relazione Notarile
6. Certificato energetico APE

## 1) INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto *Arch. Cora Canonici*, con studio in Genova Via Innocenzo IV civ. 5, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova con numero di iscrizione 1355 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Genova, è stato nominato dall'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, con Provvedimento Giudiziario, consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

**a)** Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc, segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

- Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

**b)** Faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

**b1.** identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;

**b2.** una sommaria descrizione del bene;

**b3.** la proprietà del bene

**b4.** lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

**b5.** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico

dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

**b6.** l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

**b7.** la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa e, in caso di riscontrate irregolarità, specificando il costo della loro eliminazione se possibile.

Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

**b8.** Rediga infine la certificazione energetica dell'immobile o la acquisisca, affidando incarico a soggetto abilitato.

## **2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

In data 29 gennaio 2016 è stata redatta Certificazione Notarile, attestante le risultanze e le visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c., a firma della Dr.ssa Maria LANDOLFO Notaio di Castel Volturno.

Il CTU ha provveduto ad effettuare in Conservatoria una visura Ipotecaria dal 29 gennaio 2016 al 5 dicembre 2016, e non si sono rilevate modificazioni in proposito.

La documentazione prevista all'art. 567 cpc risulta pertanto completa.

### **3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI**

Per la descrizione dell'immobile è stata redatta una scheda grafica All. 1, parte integrante della presente relazione.

Il bene oggetto di stima consiste in:

appartamento posto al piano secondo dell'edificio di Genova, via LANZA civ. 5 Int. 5, di complessivi commerciali mq. 80 (ottanta)

L'abitazione non presenta caratteristiche tali da renderla frazionabile in più unità, se non a fronte di articolate e costose opere edilizie di ristrutturazione.

### **4) IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Appartamento di via LANZA 5/5 - Genova  
**QUOTA DI 1/1**

L'appartamento è così articolato:

Appartamento posto al secondo piano dell'edificio, articolato in: ingresso-soggiorno, due camere, cucina, ripostiglio, bagno, due balconi (uno dei quali con locale wc).

H. interna mt. 3,00.

#### **4.1 - Dati tecnici:**

Dai rilievi effettuati in loco, e restituiti nella planimetria elaborata in scala 1:100 posta all'allegato 1, sono state dedotte le seguenti superfici nette:

- ingresso/soggiorno                      mq. 14,00
- cucina (incluso ripostiglio)          mq. 13,80

- camera 1	mq. 17,20
- camera 2	mq. 13,80
- bagno	mq. 3,20
- due balconi	mq. 4,00
- wc su balcone	mq. 0,50
<u>Superficie netta</u>	<u>mq. 66,50</u>

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE mq. 80,00 (ottanta)

#### **4.2 – Identificativi catastali**

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati in capo a:

\_\_\_\_\_

Nata a xxxxxxxx in xxxxxxxx il xxxxxx, stato civile  
xxxxx

c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx proprietà 1/1

residente in via Giovanni LANZA 5/5 (già via Erasmo  
Piaggio) - Cap. 16161

Sezione Urbana RIV

#### **Foglio 25, mappale 101 subalterno 19**

Via Lanza 5 - piano 2 – interno 5 - categoria A/4  
classe 4 – vani 4,5 - R.C. € 278,89

Oggi l'immobile risulta residenza della Signora Moreno.

Documentazione catastale posta all' **Al. 2**

#### **4.3 – Regolarità catastale**

La planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in loco. Si veda al proposito la allegata scheda (con indicazione grafica delle difformità, in colore rosso).

Le varianti rilevate in loco, non rappresentate nella planimetria catastale, sono:

- creazione di un locale bagno, con accesso diretto dalla cucina, dimensioni calpestabili mt. 1,25x2,50

- creazione di un locale ripostiglio nell'ambito della superficie del locale cucina di mt. 1x1,15
- chiusura con serramenti del balcone esposto a sud, a creare una sorta di veranda.

#### **4.4 – Confini**

L'appartamento confina

- a nord con muri perimetrali su via Lanza
- ad est con muri perimetrali su via Carnia
- a sud con edificio di via Carnia civ. 20
- ad ovest con interno 6 stesso civico e vano scale

#### **4.5 l'edificio**

L'immobile è situato in via Lanza (CAP 16161), vecchia circoscrizione di Rivarolo, oggi Municipio V - Valpolcevera; via Lanza è una traversa di via Rivarolo, in adiacenza al grande Centro Commerciale "Mercatone Uno". La zona è servita da negozi, attività commerciali e mezzi pubblici.

Dal centro di Genova l'immobile dista una decina di chilometri, con un percorso su mezzo pubblico di circa 30 minuti di tempo.

Si osserva che l'edificio è privo di cabina ascensore e non vi sarebbe spazio sufficiente per un eventuale futuro inserimento della stessa: il vano scala è di piccole dimensioni, totalmente occupato dalle rampe che portano ai vari piani.

*Si veda l'inquadratura territoriale contenuta nella scheda descrittiva.*

#### **5) REGOLARITA' EDILIZIA**

Come già in parte esposto, l'immobile è stato oggetto di interventi privi di autorizzazione edilizia.

In particolare è stato realizzato un locale bagno, di

dimensioni interne adeguate (mt. 1,25x2,50) e con piastrelle a pavimento e a parete, ma privo di idonea areazione (non vi è finestra e non vi è collegamento con canna di areazione a tetto); inoltre il suddetto locale bagno ha un accesso diretto dal locale cucina, in contrasto con quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale nel quale si prevede, in casi analoghi, la creazione di un locale disimpegno, filtro fra cucina e bagno.

Un secondo intervento riguarda la messa in opera di vetrate a perimetro del balcone a sud, aspetto questo che modifica, fra l'altro, il disegno della facciata.

Ultimo intervento, di entità minore rispetto ai precedenti, riguarda la realizzazione di un piccolo locale ripostiglio ricavato all'interno del locale cucina.

Le modifiche così illustrate non compaiono nella planimetria catastale attualmente depositata; le ricerche effettuate dal CTU non hanno portato ad individuare né pratiche edilizie autorizzative né condoni al riguardo. Per una maggiore comprensione, si veda l'illustrazione grafica e fotografica esposta nell'allegato 1.

Dalle indicazioni reperite presso il Comune di Genova, risulta un progetto di costruzione dell'edificio in oggetto (N° 369/28), progetto cercato presso l'Archivio Storico, ma non rispondente a quanto necessita. Si è invece potuto visionare il progetto di sopraelevazione dello stesso stabile, redatto un anno dopo la costruzione dell'edificio.

Le ricerche effettuate dal CTU presso l'archivio storico di Genova hanno pertanto individuato il progetto N° 421-1929 "Sopraelevazione di via Piaggio a Rivarolo civ.5, poi



di Provenienza sopra citato.

## **7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

7.1 Per l'immobile oggetto dell'esecuzione gravano le seguenti formalità, come da Relazione Notarile del Notaio Maria LANDOLFO (Castelvoturno), aggiornate dal CTU alla data del 5 dicembre 2016:

- trascrizioni a favore: unica dell'11/07/2005 RPN. 20140
- trascrizioni contro: unica – verbale di pignoramento immobile trascritto presso la Conservatoria di Genova il 13/01/2016 ai nn. 743/582 contro l'esecutata e a favore della xxxxxxx con sede in xxxxxxx
- Iscrizioni ipotecarie: unica dell'11/07/2005 RPN. 7750 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Genova ai nn. 33204/7750 con atto notarile pubblico per Notaio Antonio CHIAVASSA di Genova, per euro 105.000,00 contro xxxxxxx a favore della xxx xxx con sede in xxxxxx gravante sull'immobile in oggetto.

Per comodità di lettura, si allega copia del Certificato Notarile, già agli atti **AII. 5**.

## **8) SPESE CONDOMINIALI**

Il costo mensile delle spese di amministrazione dell'appartamento è di circa € 50/60 mensili.

Le spese dell'attuale gestione soo: € 660,88 di preventivo per spese straordinarie 2016, € 509,93 di residuo spese ordinarie 2015, € 102,68 di residuo spese straordinarie di gestione 2015, per un totale di € 1.273,49.

Ad oggi, a seguito di versamenti effettuati, risulta insoluta la cifra di € 743,49.

Al momento non vi sono lavori straordinari già deliberati.

## **9) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **9.1 Attuali proprietari**

L'appartamento è di proprietà della esecutata Signora xxxxxx, già generalizzata, la quale vi risiede. L'acquisto è stato fatto contro il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx.

### **9.2 Precedenti proprietari**

Al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx l'immobile era pervenuto in virtù di acquisto con scrittura privata autenticata con Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Rivarolo Ligure (GE) il xxxxxxxx e contro xxxx xxxx xxxxx nata a xxxxxxx il xxxxx; Rep.99509, trascrizione presso la Conservatoria di Genova del 26/09/1991 ai nn. 22704/15547.

## **10) INDAGINE URBANISTICA**

VIA LANZA – CAP 16161

PUC vigente Zona AR-UR "Ambito Riqualficazione Urbanistica-Residenziale" – TAV 27

Piano di Bacino: zona di suscettività al dissesto molto bassa

Ambito 1 Torrente Polcevera

Nessun Vincolo Ambientale Paesaggistico

Nessun vincolo idrogeologico

## **11) VINCOLI**

Non risultano vincoli gravanti sull'immobile.

## **12) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

<b>Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:</b>	
Porta ingresso:	anta doppia, in legno
Infissi esterni:	finestre: in alluminio doppia camera

Infissi interni:	legno – legno e vetro
Angolo cottura:	presente locale cucina
Bagno:	locale di medie dimensioni, con doccia, wc, bidet e lavabo; rivestimento in piastrelle h. mt. 1,60 da terra; a pavimento piastrelle in gres cm. 30x30 Latrina su balcone
Pavimenti:	in piastrelle di gres
Pareti:	tinteggiate – condizioni: mediocri;

Impianto di riscaldamento: caldaia autonoma.

Acqua diretta.

Presenti impianto citofonico e linea telefonica.

### **13) CERTIFICATO ENERGETICO**

Il tecnico abilitato, Geom. Alessio FERRARI di Genova, N° certificatore 6373, ha redatto apposito APE Attestazione di Prestazione Energetica, posto all' **All. 6**.

Classe Energetica G

Rilascio del 20-10-2016

Scadenza del 20-10-2026

Numero di certificato 45509

NB: il documento in originale viene depositato presso la Cancelleria competente, allegato alla "Copia Cortesia".

### **14) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA**

#### **14.1. 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 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 elemento basilare per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

In questo caso l'immobile, come detto, ha subito varianti prive di autorizzazione ed è complessivamente in mediocri condizioni di manutenzione.

#### **14.2. 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*; fascia

semi-centrale, abitazioni di tipo economico valore minimo € 840,00/mq massimo 1.200,00/mq;

esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.*;

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

#### **14.3. Stima del valore a base d' asta**

L'acquisizione diretta effettuata dal CTU nelle Agenzie

Immobiliari di zona ha messo in luce alcune compravendite affini alla situazione qui oggetto di studio, raccolte e valutate per individuare la stima in oggetto.

La media dei valori OMI per la zona in oggetto, è riferita alla zona "Semicentrale Rolando Fillak" del Comune di Genova, a destinazione residenziale; per le abitazioni di tipo economico, categoria raffrontabile agli immobili eseguiti, l'Omi pubblica, nel primo semestre 2016:

- un valore minimo di €/mq 840,00 ed un massimo di €/mq 1.200,00

Analizzati e raffrontati tutti gli elementi acquisiti, considerata la situazione da sanare, la necessità di realizzare un locale bagno e predisporre un aggiornamento catastale, viene formulata una stima a mq. pari ad € 850,00, valore minimo per la zona.

Superficie lorda commerciale mq. 80

80x€/mq. 850,00 = € 68.000,00

Lotto unico così composto: € 68.000,00

### **VALUTAZIONE BASE D'ASTA**

#### **QUOTA ESECUTATA 1/1**

**Pari a € 68.000,00**

**(eurosessantottomila/00)**

#### **15) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

- nomina con ordinanza in data 29/05/2016 quale tecnico estimatore nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dr. Mirko Parentini;
- giuramento in data 28/06/2016;
- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di certificati e planimetria catastale;
- accesso presso l'ufficio Visura Progetti del Comune di

Genova per ricerca di eventuali pratiche autorizzative e/o condoni;

- accesso presso l'Archivio Storico di Genova per effettuare visura su eventuali progetti di impianto dell'edificio e visura del progetto di sopraelevazione N° 421/29;

- accesso in Conservatoria di Genova per l'aggiornamento dei dati;

- sopralluogo e rilievi dell'immobile.

Genova, dicembre 2016

L' Esperto

Arch. Cora Canonici

1. Scheda descrittiva del bene
2. Documentazione catastale
3. Visura Storica del Progetto di sopraelevazione
4. Atto di provenienza dell'immobile
5. Relazione Notarile
6. Certificato energetico APE – N. 45509

=====

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

-----

Il sottoscritto Arch. Cora Canonici, in qualità di tecnico estimatore nominato nella procedura promossa da **XXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, dichiara di avere inviato copia della presente relazione ai creditori precedenti ed ai debitori, a mezzo di posta ordinaria e/o mail, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, dicembre 2016

L'Esperto

Arch. Cora Canonici