

Valeria Lelli Architetto

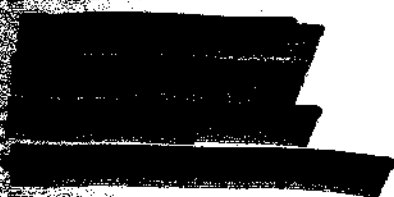
TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII
R.E. 189/2012

Procedura promossa da:

BANCA CARIGE S.P.A.

Avv. Andrea RIVELLINI

Contro



Avv. -

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA

- Appartamento sito in Sant'Olcese, Via Brodolini, civ 11, piano T – 1SS – 2SS, int 1 composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, tre camere e due terrazzi piano strada a Piano T, locale al piano sottotetto, cantina al piano sottostrada, locale di sgombero al secondo piano sottostrada.
- Autorimessa (proprietà 1/3, con gli altri condomini)
- Ripostiglio (proprietà 1/3, con gli altri condomini)
- Terreni

1.1 Dati Tecnici

Appartamento:	mq 94,92 di superficie calpestabile interna mq 120,08 di superficie lorda commerciale ¹ del solo appartamento. mq 136,43 superficie lorda commerciale incluse le pertinenze esclusive ²
Autorimessa:	mq 48,83 di superficie calpestabile, 65,34 di superficie lorda commerciale, un terzo della quale è pari a mq 21,78
Ripostiglio:	mq 12,05 di superficie calpestabile, 16,20 di superficie lorda commerciale, un terzo della quale è pari a mq 5,4.
Bosco Ceduo	12 are e 70, pari a 1.270 mq
Prato Arborato	rispettivamente pari a 7 are e 90 e 12 are e 30, cioè 790 e 1.230 mq
Seminativo Arborato	15 are e 70, pari a 1.570 mq.

Le aree attigue assommano rispettivamente a mq 2.500 (bosco + prato), mq 2.350 (Seminativo + prato, usati come orto e all'uopo dotati di cisterna costruita in base a regolare permesso)

¹ Si intende la superficie al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali fino a 50 cm, nonché di metà dei muri di confine ed aumentata infine del 30% della superficie di terrazzi e balconi fino a 25mq, del 10% di quella eccedente i 10mq.

² Come da istruzioni Agenzia del Territorio vengono valutate al 25% le superfici al lordo dei muri perimetrali e di metà di quelli di confine le superfici di mansarda, cantina e locale di sgombero.

1.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale dell'appartamento, incluse le pertinenze esclusive e non³, è pari a 143,23 mq.

1.3 Identificativi catastali

L'appartamento inclusivo delle relative pertinenze esclusive risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Olcese in capo a [REDACTED]

e [REDACTED] coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 5, mappale 461, subalterno 1, Zona censuaria -, categoria A/2 - classe 1 - vani 7 - R.C. € 596,51.

Quanto all'autorimessa essa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Olcese in capo a [REDACTED] e [REDACTED] per 1/6 ognuno⁴ coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 5, mappale 461, subalterno 5, Zona censuaria -, categoria C/6 - classe 2 - mq 54 - R.C. € 301,20.

Quanto al ripostiglio essa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Olcese in capo a [REDACTED] e [REDACTED] per 1/6 ognuno⁵ coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 5, mappale 461, subalterno 6, Zona censuaria -, categoria C/2 - classe 4 - mq 5 - R.C. € 15,49.

Quanto ai terreni, essi risultano tutti censita al Catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese al 100% in capo a [REDACTED] coi seguenti dati:

1 - Bosco ceduo - foglio 7, mappale 191, sub -, porz - , classe 4, Superficie are 12 e centiare 70, Red. Domin. € 0,33, Red. Agrario 0,07.

2 - Prato Arborato - foglio 7, mappale 192, sub -, porz - , classe 4, Superficie are 12 e centiare 30, Red. Domin. € 1,59, Red. Agrario 2,86.⁶

3 - Prato Arborato - foglio 7, mappale 456, sub -, porz - , classe 3, Superficie are 7 e centiare 90, Red. Domin. € 1,84, Red. Agrario 2,04.

4 - Seminativo Arborato - foglio 7, mappale 135, sub -, porz - , classe 2, Superficie are 15 e centiare 60, Red. Domin. € 14,90, Red. Agrario 14,10.⁷

³ Viene nuovamente usato un Coefficiente del 25% per entrambi i locali.

⁴ Gli altri proprietari per 1/3 ognuno sono gli altri due condomini

⁵ Gli altri proprietari per 1/3 ognuno sono gli altri due condomini

⁶ Le due particelle 191 e 192 risultano adiacenti. Cfr. Catasto Terreni in All.C

⁷ Le due particelle 135 e 456 risultano adiacenti. Cfr. Catasto Terreni in All.C

1.4 Regolarità catastale

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

1.5 Confini⁸

Gli immobili così confinano:

Appartamento:

NORD:	Distacco Condominiale
EST:	Area Condominiale (e via Brodolini) ⁹
SUD:	Distacco Condominiale
OVEST:	Distacco Condominiale
SOPRA:	stessa ditta altra proprietà
SOTTO:	stessa ditta altra proprietà

Cantina:

NORD:	Ditta Minniti
EST:	Locale Condominiale
SUD:	Distacco Condominiale
OVEST:	Distacco Condominiale
SOPRA:	stessa ditta altra proprietà
SOTTO:	terra

Locale di sgombero:

NORD:	Distacco Condominiale
EST:	Area Condominiale
SUD:	Distacco Condominiale
OVEST:	Distacco Condominiale
SOPRA:	terra
SOTTO:	terra

Autorimessa

NORD:	(terra)
-------	---------

⁸ Ditture estrapolate da planimetrie Catastali a firma Geom. Carlo RIVETTI
⁹ le ditture tra parentesi sono stati aggiunti dalla scrivente

EST: (terra)
SUD: stessa ditta
OVEST: Ditta [REDACTED]
SOPRA: stessa ditta altra proprietà
SOTTO: terra

Ripostiglio:

NORD: (terra)
EST: (terra)
SUD: stessa ditta
OVEST: Ditta [REDACTED]
SOPRA: stessa ditta altra proprietà
SOTTO: terra

Particella 191 (Bosco Ceduo)

NORD: part. 748
EST: part. 192
SUD: part. 935
OVEST: part. 187 e 188

Particella 192 (Prato Arborato)

NORD: part. 748
EST: part. 748 e 935
SUD: part. 935
OVEST: part. 191

Particella 456 (Prato Arborato)

NORD: part. 455
EST: part. 137
SUD: part. 137 e 458
OVEST: part. 135

Particella 135 (Seminativo Arborato)

NORD: part. 132
EST: part. 456
SUD: part. 137 e 458

OVEST: part. 133

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Caratteristiche della zona

Residenziale e semiperiferica. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I terreni sono dislocati sulle alture circostanti

2.2 Collegamenti pubblici

Sant'Olcese è servita dalla ATP, con linee in servizio verso Genova Bolzaneto, nonché dalla linea ferroviaria Genova - Casella, con arrivo nella Stazione di via Cesare Cabella, zona Manin.

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono tutti occupati/utilizzati dai coniugi [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici 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: la [REDACTED] cui sono intestati i terreni, risulta ancora coniugata in regime di comunione dei beni col Signor [REDACTED], ma è in corso una causa di [REDACTED]

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura¹⁰

- 4.2.1 Iscrizioni: iscrizione ipoteca volontaria in data 29/04/2008 al Reg. Part. 3022, a firma notaio Luigi CASTELLO, per € 240.000,00 a favore Banca Antonveneta S.p.A., derivante da contratto di mutuo a garanzia di un finanziamento di € 120.000,00, contro [REDACTED] gravante sull'appartamento (Fg. 5 Part. 461, sub 1)
- 4.2.2 Iscrizioni: iscrizione ipoteca volontaria in data 02/09/2011 al Reg. Part 5441, a firma notaio Rosetta GESSAGA, per € 80.000,00 a favore della Spett.le [REDACTED], con sede in Alba, a garanzia delle obbligazioni assunte dal signor [REDACTED], nei confronti della medesima [REDACTED] per l'affitto del ramo di azienda corrente in Genova, via V Maggio, 69R, di cui alla scrittura privata 10/08/2011, con autentica Notaio Federico SOLIMENA, N° Rep. 47904 , contro [REDACTED].
- 4.2.3 Iscrizioni: iscrizione ipoteca giudiziale in data 04/12/2011 al Reg. Part. 7172, per € 25.000,00 a favore banca CARIGE S.p.A., con sede in Genova, a garanzia della somma di € 16.899,13 oltre a interessi e spese, contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Genova in data 28/11/2011 N°. Rep. 25, gravante su tutti gli immobili in oggetto per le quote sopra specificate.
- 4.2.4 Pignoramenti: verbale di pignoramento immobili in data 19/11/2010 Reg. Part. 25068, per complessivi € 900,00 a favore di Marlowe investigazioni S.a.S., con sede in Genova, derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Genova in data 30/09/2010 N°. Rep. 8947/2010, contro [REDACTED] [REDACTED] e gravante sui terreni (Catasto Terreni, Fg. 7 part. 191, 192, 135, 456)
- 4.2.5 Pignoramenti: verbale di pignoramento immobili in data 03/04/2012 Reg. Part. 7813, per € 16.899,13, oltre interessi e spese, favore banca CARIGE S.p.A., con sede in Genova, derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Genova in data 07/03/2012 N°. Rep. 2153/2012, contro [REDACTED] [REDACTED] e gravante su appartamento, autorimessa e

ripostiglio (Catasto Fabbricati, Fg. 5, Part. 461, sub. 1, 5 e 6) per le quote sopra specificate.

4.2.6 Pignoramenti: verbale di pignoramento immobili in data 13/04/2012 Reg. Part. 8763, per € 16.899,13, oltre interessi e spese, favore banca CARIGE S.p.A., con sede in Genova, derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Genova in data 21/03/2012 N°. Rep. 2788/2012, contro [REDACTED] e gravante sui terreni (Catasto Terreni, Fg. 7 part. 191, 192, 135, 456)

4.2.7 Altre limitazioni d'uso: Autorimessa e Ripostiglio (Catasto Fabbricati, Fg. 5, Part. 461, sub. 5 e 6, già censiti al Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 461, sub. 4) hanno formato atto di asservimento autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Ottavio FERRANDO, in data 24/04/1974, autentica n° 42091 di Repertorio, trascritto a Genova in data 08/05/1974 al R.P.N. 8239.

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: nessuno.

4.3.2 Di conformità catastale: nessuno. Si segnala che il frazionamento del sub relativo all'appartamento per consentire lo scorporo e l'eventuale vendita separata di cantina, mansarda e locale di sgombero comporterebbe una spesa si € 50,00 ad unità più € 500,00 circa per la parcella di un professionista.

5. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta essere stato costruito in forza di licenza edilizia n. 78 del 18.11.1968 e successive licenze per varianti in corso d'opera n. 72/1969, 69/1972, 25/1976 e 49/1983 nonché di licenza edilizia n. 62/1983 per costruzione di locali interrati. La pratica però non è mai stata perfezionata con rilascio di Decreto di Agibilità, per carenza di documentazione.

Per una completa regolarizzazione dello stesso dovrà essere avanzata nuova istanza secondo la vigente normativa¹¹, corredata di tutta la documentazione prevista dall'art. 37 della L.R. 16/08, con attestazione di tecnico abilitato circa la conformità delle opere con i succitati titoli abilitativi. Manca ancora in tal senso la richiesta di Autorizzazione Scarichi In Fognatura¹². L'istanza implica il pagamento di un Diritto di Segreteria pari ad € 51,00, cui

¹¹ Tale richiesta coinvolgerebbe l'intero immobile e pertanto anche gli altri due proprietari.

¹² La fognatura Comunale è stata estesa alla zona in questione solo negli ultimi anni, ed è presumibile che sia stato effettuato il collegamento per l'immobile.

vanno a sommarsi € 175,00 per l'Autorizzazione Scarichi. Per tutto quanto sopra si può ipotizzare un onorario di un professionista pari a circa € 2.000, da dividersi però fra i tre proprietari, al pari delle spese per i Diritti, per un totale in capo al cespite in oggetto pari ad € 742,00.¹³

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Precedenti proprietari

Nessuno.

7. 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.

8. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

8.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Sala	16,63	1 Est	si		2
Cucina	14,65	1 Ovest 1 Sud	-		3
Camera 1	14,85	1 Ovest	-		6
Camera doppia	16,64	1 Ovest	-		7
Bagno	5,06	1 Nord	-		8
Camera 2	12,21	1 Est	si		9
Ripostiglio	1,47	-	-		10
Disimpegno /Ingresso	12,94	-			4-5

¹³ Naturalmente non è dato sapere se eventuali modifiche interne agli altri appartamenti precludano il deposito della suddetta istanza: le difformità dovrebbero venire sanate dai singoli proprietari con una Comunicazione ai sensi art. 22 della L.R. 16/2008

Cantina	18,5	1 Sud	-		13
Mansarda	17,14	1 Sud 1 a tetto	-		12
Locale di sgombero	21,12	1 Ovest	-		14

Autorimessa	48,84 ¹⁴	-	-		16
-------------	---------------------	---	---	--	----

Ripostiglio	12,05 ¹⁵	-	-		19
-------------	---------------------	---	---	--	----

8.2 Caratteristiche strutturali

Strutture verticali	Presumibilmente in CA- condizioni non verificabili
Travi	non verificabili
Solai	In tavelloni, condizioni non verificabili
Copertura	A tetto a capanna
Scale	non verificabili
Balconi	non verificabili

8.3 Componenti edilizie e costruttive

Pavimentazione esterna	Autobloccanti carrabili
Pareti esterne	Muri intonacati - condizioni buone
Portone atrio	Ad anta unica - materiale: legno - condizioni buone
Scale	Pedate in marmo, alzate e zoccolatura in ardesia
Porta caposcala	Anta doppia a battente in legno- condizioni buone
Infissi esterni	Finestre: su via Brodolini in alluminio e doppi vetri - nuove - le restanti in legno, a vetro singolo - condizioni mediocri
Infissi interni	Porte in legno - condizioni buone
Cucina	Pavimento in piastrelle - Rivestimento in piastrelle - condizioni buone
Bagno	Pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica - condizioni buone

¹⁴ indica qui la superficie calpestabile complessiva, suddivisa tra i tre condomini

¹⁵ indica qui la superficie calpestabile complessiva, suddivisa tra i tre condomini

Pavimenti	In marmo - condizioni buone
Pareti	In tinta lavabile - condizioni buone

8.4 Impianti

Citofonico	Presente
Ascensore	Non presente
Gas	Alimentazione: gas metano
Elettrico	Sottotraccia a norma
Fognatura	Allacciata alla rete pubblica
Idrico	Sottotraccia ed allacciato alla rete condominiale
Telefonico	Presente
Termico	Autonomo

9. DIVISIONE IN LOTTI

E' facilmente ipotizzabile una divisione in lotti. In particolare vengono qui proposti i valori dei soli terreni, e delle sole cantina, mansarda, e poi delle quote di ripostiglio e autorimessa.

10. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1 Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di poter 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.

Stante l'esiguità del debito è parso opportuno ipotizzare una vendita in lotti separati, anche frazionando il sub relativo all'appartamento, al fine di scorporare la cantina e la mansarda, comunque fisicamente indipendenti.

Si ricorda infine che i prezzi risentono purtroppo della situazione attuale del mercato, piuttosto stagnante.

10.2 Fonti d'informazione

- Acquisizione diretta presso le Agenzie di Mediazione Immobiliare della zona.¹⁶
- Esame della Banca Dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

10.3 Stima del valore a base d'asta

a- Appartamento in lotto unico:

Appartamento della superficie virtuale pari a mq 136,43¹⁷: a corpo € 180.000,00 (euro centottantamila).

Sole pertinenze (previo frazionamento catastale):

a2- Cantina: a corpo € 8.000,00 (euro ottomila)

a3- Mansarda: a corpo € 18.000,00 (euro diciottomila)

a4- Locale di sgombero a corpo € 8.000,00 (euro ottomila)

b- Autorimessa (quotaparte di 1/3) a corpo € 15.000,00 (euro quindicimila)

c- Ripostiglio (quotaparte di 1/3) a corpo € 4.000,00 (euro quattromila)

d1- Terreni:

Bosco e adiacente prato (part. 191 e 192) a corpo € 2.500,00 (euro duemilacinquecento)

d2: Terreni

Orto (part 135 e 456) a corpo € 12.000,00 (euro dodicimila)

11. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

11.1 Operazioni peritali

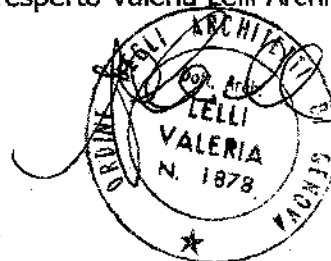
- Nomina come esperto nella procedura sopra epigrafata in data 08.10.2012
- Giuramento in sede di udienza con Ill.mo Giudice Dott. Franco DAVINI in data 16.07.2012
- Sopralluogo presso l'immobile in oggetto della presente procedura in data 17.10.2012

11.2 Accertamenti presso Enti pubblici

- Acquisizione Planimetria Catastale
- Richiesta ed esame in loco di elaborati di progetto Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sant'Olcese.

Genova, 24.11.2012

L'esperto Valeria Lelli Architetto



Allegati:

- All. A Planimetrie Catastali
- All. B Visure Catastali
- All. C Planimetria Catasto Terreni
- All. D Allegato Fotografico
- All. E Stralcio degli Elaborati di Variante n° 25/1976
- All. F. Stralcio degli Elaborati di Progetto n° 62/1983