

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

R.E.: n. 334/2012

Sezione VII°

G.E.: Dott. BASOLI

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Udienza **18/06/2013**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

CONDOMINIO VIA PINETTI 19A

Avv. Paola Tassara

contro

_____ - debitore esecutato

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **Geom. Alessandro Ombrina**

Iscritto all'Albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al

n° 2461, con studio in Genova, via Luccoli 16/3 - tel. 010/2474233 - fax:

010/2516490

**LOTTO UNICO: APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE AL QUARTO PIANO
DEL CIV. 19A INT. 10 SCALA A DI VIA PIERO PINETTI –
GENOVA / QUEZZI.**

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA
VENDITA**

LOTTO UNICO: quota dell'intero dell'appartamento posto al quarto piano del civico 19A del condominio in Genova, delegazione di Quezzi, Via Piero Pinetti, contraddistinto dall'interno 10 della scala A, composto da ingresso, camera, soggiorno, cucina abitabile, bagno, ripostiglio e poggiolo.

1.1 - Dati tecnici:

Superficie lorda appartamento mq. 68,79

Superficie poggiolo (mq. 6,16 x 0,30) = mq. 1,82

Superficie lorda commerciale mq. 70,61

1.3 - Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, l'immobile oggetto della presente relazione risulta censito, in capo all'esecutato, alla Sezione GED, Foglio 38, Particella 709, subalterno 14, categoria A/3, classe III^o, vani 4.5, Rendita Catastale €. 639,12.

1.4 - Regolarità catastale

L'allegata planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

1.5 - Confini

Nord: su distacco condominiale;

Est: con appartamento int. 11;

Sud: con vano scale ed appartamento int.12;

Ovest: su distacco condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : periferica residenziale, con scarsa possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e negozi e servizi di ogni genere a poche centinaia di metri dal portone, nonché dotata di collegamenti con mezzi pubblici in transito sulla limitrofe via.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale;

Collegamenti pubblici: autostrada circa km. 3,5 al casello di Genova-Ovest, circa Km. 3 alla stazione ferroviaria di Genova Brignole.

3. STATO DI POSSESSO

Dall'ispezione eseguita presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova, ritraendo i relativi certificati di residenza e stato di famiglia, l'alloggio risulta occupato, dal 10/02/2004, dall'esecutato Sic _____ nato a _____

il _____ dal fratello _____ nato a _____ il _____ e
dalla _____ nata a _____ il _____

Dal sopralluogo eseguito dallo scrivente si confermano i dati sopra riportati circa l'attuale occupazione dell'immobile.

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.

4.1.5. Attestazione Certificazione Energetica

Al sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in narrativa è stato redatto l' Attestato di Certificazione Energetica n° 10014, trasmesso ai sensi di Legge in via telematica alla Regione Liguria in data 11/04/2013. Tale documento attesta una prestazione energetica globale dell'immobile in oggetto pari a **134,05 kwh/m²anno** equivalente alla classe

G.

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

4.2.1. Iscrizioni

o iscrizione in data 13/05/2003 – R.P. n. 4421/16940 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, per la somma di €. 80.000,00 in sorte capitale, della durata di anni 25, a favore della BANCA FINECO S.p.A., giusto contratto di mutuo stipulato dal Notaio Rosaria Bono in data 09/05/2003 rep. n. 43187/1494;

o Iscrizione in data 06/05/2004 – R.P. n. 4756/20000 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per la somma di €. 11.252,03 in sorte capitale, a favore della BANCA PASSADORE S.p.A. contro l'attuale esecutato;

o Iscrizione in data 27/07/2005 – R.P. n. 8906/36808 di ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale per la somma di €. 11.371,61 in sorte capitale, a favore della GEST LINE S.p.A., con sede a Napoli, contro l'attuale esecutato.

o ***4.2.2. Trascrizioni pregiudizievoli***

o trascrizione in data 18/10/2012 – R.P. n. 22969/29744 di atto giudiziario per pignoramento del 27/04/2012 della quota dell'intero dell'immobile in

esame, per la somma di €. 4.725,98 oltre interessi e spese legali, a favore del CONDOMINIO VIA P.PINETTI 19A contro il debitore esecutato.

o *4.2.3. Altre trascrizioni:*

o trascrizione in data 25/01/1996 – R.P. n. 1938/2503 per assegnazione a socio derivante dallo scioglimento della _____ a rogito del Notaio Giacomo Sciello del 29/12/1995 rep.n. 92975 per assegnazione dell'intera proprietà dell'unità negoziale in esame a favore della Sig.ra _____

o trascrizione in data 13/05/2003 – R.P. n. 10429/16939 di atto notarile pubblico a rogito del Notaio Rosaria Bono del 09/05/2003 rep.n. 43186/1493 per compravendita dell'intera proprietà dell'unità negoziale in narrativa a favore dell'esecutato contro _____

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia

La planimetria catastale allegata che rappresenta l'attuale stato dei luoghi, risulta corrispondere alle rappresentazioni grafiche del progetto originario e successiva variante; pertanto non si rendono necessarie regolarizzazioni urbanistiche.

4.3.2. di conformità catastale

La planimetria del nuovo catasto edilizio urbano allegata, inoltrata da tecnico abilitato presso la Direzione Provinciale di Genova in data 21/03/1964, rispecchia lo stato attuale dei luoghi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Dalle informazioni assunte dall'Amministratore pro-tempore del condominio

Roberto Olmi, si è rilevato le seguenti spese ancora insolute:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 1.526,00 riferite all' esercizio in corso (2012/2013)

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 4.576,39 riferite all' ultimo esercizio.

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto all'esecutato dalla Sig.ra _____ nata a _____ il _____ in forza di atto a rogito Notaio Rosaria Bono del 09/05/2003 rep.n. 43186/1493, trascritto alla C.RR.II. di Genova in data 13/05/2003 – R.P. n. 10429/16939.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'esame del progetto originario del fabbricato cui l'unità immobiliare in esame fa parte, edificato su iniziativa della Villa Rosa S.p.A. con progetto n. 713/1960 del 24/8/1960 e successiva variante n. 901/1961, approvate con provvedimento n. 367 del 13/02/1963 con particolare riferimento all'alloggio in esame, si è verificato la corrispondenza con l'attuale stato dei luoghi.

L'intero edificio è stato dichiarato abitabile con decreto rilasciato dal Sindaco di Genova in data 09/03/1964 prot. n. 724.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 85/2009 e n. 73/2010, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella **Zona BB.RQ** residenziale di riqualificazione, caratterizzata dalla inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nella quale l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità

architettonica e paesaggistica ancorché avente carattere puntuale.

Rispetto alla cartografia del P.U.C. adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 92 in data 7/12/2011, lo stesso fabbricato ricade in **Zona AR-UR** ambito di riqualificazione urbanistico - residenziale.

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

Caratteristiche dell'edificio e del contesto:

L'unità immobiliare in narrativa appartiene ad un edificio edificato nel 1964, collocato all'interno di una viabilità privata comune a tre condomini posta in prossimità della pubblica via.

L'edificio, elevato su nove piani fuori terra, dei quali uno a destinazione magazzini / negozi ed otto ad abitazioni, per complessivi n.55 appartamenti suddivisi in due scale, presenta struttura portante verticale (pilastri) ed orizzontale (travi) in cemento armato, tamponamenti perimetrali in laterizio intonacati al civile, ultimati in arenino e tinteggiati con tinta la quarzo, e copertura a terrazzo.

Caratteristiche costruttive e di finitura:

L'alloggio oggetto della presente relazione occupa una porzione del quarto piano (quinto fuori terra) della scala A dell'edificio; l'immobile, in sufficienti condizioni di manutenzione, risulta composto da ingresso, corridoio, camera matrimoniale, soggiorno, cucina abitabile, bagno, ripostiglio e poggiolo, presentando finiture di tipo economico.

Impianti:

Riscaldamento e produzione acqua calda: centralizzato

Elettrico: sottotraccia, funzionante ma privo di certificazione,

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Telefonico: sottotraccia

11. DIVISIONE IN LOTTI

Considerata l'attuale conformazione grafica dell'immobile e la quota di espropriazione che grava sullo stesso, lo scrivente ritiene che l'immobile non sia divisibile in lotti.

12. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA**12.1. 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, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione e della 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.

12.2. 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.*

12.3. Stima del valore a base d' asta

LOTTO UNICO: quota dell'intero dell'appartamento posto al terzo piano del civico 4 del condominio in Genova, delegazione di Sampierdarena, Via Currò, contraddistinto dall'interno 8, composto da ingresso alla genovese, due camere, cucina abitabile, bagno e ripostiglio.

Valore venale

$$\text{mq. } 70,61 \times \text{€}/\text{mq. } 1,900,00 = \text{€. } 134.159,00$$

Considerato tuttavia che è produttivo per l'asta la partecipazione di più soggetti interessati, tenuto conto che la gara per l'aggiudicazione del bene all'incanto realizza le soluzioni ottimali per l'individuazione del valore finale, si conclude che più è contenuto il prezzo a base d'asta più aumentano, nel corso della gara, le possibilità di vederlo incrementare.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, assunto il valore di €. 134.159 quale valore di mercato della piena proprietà pignorata, si applica un coefficiente correttivo del 15% determinando il prezzo a base d'asta, come da seguente conteggio:

$$\text{€. } 134.159 \times 0,85 = \text{€. } 114.035,15$$

Valore a base d' asta: €. 114.000.-

13. OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1 Operazioni Peritali

- Nomina con ordinanza del 28/02/2013 di Esperto nella procedura esecutiva sopraepigrafata, dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco Basoli;
- Giuramento in sede di udienza in data 08/03/2013 dello scrivente dinanzi la G.E. Dott. Basoli;
- Fissazione del sopralluogo e spedizione di lettera raccomandata R.R. all'esecutato in data 08/03/2013;
- Sopralluogo eseguito in data 27/03/2013 presso l'immobile oggetto della presente valutazione.

13.2 Accertamenti presso Enti ed uffici Pubblici

- Accesso presso l'Agenzia del Territorio per reperimento documentazione catastale degli immobili oggetto della presente valutazione;
- Accesso presso l'ufficio visure progetti del Comune di Genova, per ricerca documentazione progettuale;
- Accesso presso l'ufficio condono del Comune di Genova, per ricerca documentazione relativa ad eventuali condoni edilizi;
- Accesso presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova, per reperimento certificato residenza.

Genova, 24 Aprile 2013

L' Esperto

(Geom. Alessandro Ombrina)

Allegati:

- documentazione fotografica;
- planimetria catastale;
- certificato catastale;

- Attestato Certificazione Energetica;
- certificati residenza;
- stralcio decreto di abitabilità;
- Progetto originario n.367/1962 e successiva variante.

Attestazione degli adempimenti di cui all' art. 173-bis - Legge

80/2005

Il sottoscritto Geometra Alessandro Ombrina, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da CONDOMINIO VIA P.PINETTI 19A contro _____ attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 24 Aprile 2013

L' Esperto

(Geom. Alessandro Ombrina)