

patrizia menta - architetto
16031 Bogliasco (GE) loc. Sessarego, 31 – c.f.: MNT PRZ 65H61 D969F

TRIBUNALE DI GENOVA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 601/2017 R.G.E.

promossa da:

Italfondario S.p.A. (creditore procedente)

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (debitore esecutato)

*** **

Giudice Delegato: dott. R. Delucchi

*** **

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI

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

Comune di Genova – Vico della Spiaggia 2/5

Catasto Fabbricati: Sez. COR, Fg. 79, mapp 344, sub. 20;

27 ottobre 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 Genova – Vico della Spiaggia 2 int. 5: a catasto fabbricati:

- Sez. COR, fg. 79 mapp, 344, sub 20 cat. A/4 , classe 5, cons. vani 4, - rendita € 247,9;

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 601/2017** è inserito il documento sub c) , che risulta idoneo alla procedura.

A seguito di comunicazioni con raccomandata RR in data 21.09.2017 inviata al debitore ed in posta certificata al creditore procedente ho effettuato il sopralluogo il giorno 06-10-2017;

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.



1) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

confini

alloggio sub 20

lato nord : in parte altro appartamento, in parte vano scala;

lato est : vuoto su distacco;

lato sud : vuoto su altra proprietà

lato nord-ovest : vuoto su strada;

dati catastali

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Genova l'immobile pignorato risulta individuato come segue:

- Sez. COR, fg. 79, mapp. 344, sub 20, cat. A/4 , classe 5, cons. vani 4, sup. cat. 58 mq - rendita € 247,9;

e intestato a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a _____, il _____ - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX residente in Genova in Vico della Spiaggia 2/5 – proprietà 1/1;

Nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento per essi risultano le seguenti variazioni:

- Il debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ha acquisito l'immobile in procedura, per la quota di 1/1 in forza di **atto di compravendita** a rogito notaio **Francesco Felis del 29. 06. 2006**– rep. n. 123852/10656 trascritto a Genova il 03.07.2006 ai nn.34548/20841 da XXXXXXXXXXXX nata a Matera il 19/10/1959 c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di ¾ e XXXXXXXXXXXX nato a Genova il 10/04/1979 c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4;

L'immobile oggetto di procedura esecutiva era a sua volta pervenuto:

- in parte (alla sola sig.ra XXXXXXXXXXXX per la quota di ½) con atto di vendita notaio Umberto Moreno del 22/04/1986 trascritto in data 20/05/1986 ai nn. 14526/10891 da potere di XXXXXXXXXXXX nato a Genova il 26/11/1983 c.f. XXX-XXXXXXX;



- ed in parte (a xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Genova il 10/04/1979 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx) per 1/4 ciascuno) per successione in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Casabona il 16/06/1955 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx deceduto a Genova il 26/11/1989 rettificato con atto del 26/08/1993 rep.n. 27/5373 trascritto in data 25/09/1993 ai nn. 22038/16044 in quanto "la quota era stata erroneamente indicata per intero".

regolarità delle trascrizioni

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

2) - DESCRIZIONE DEL BENE

natura

Il bene oggetto di procedura è uno dei cinque appartamenti di tipo popolare, collocato al quarto piano, di un palazzo costituito da cinque piani fuori terra, realizzato intorno al 1920 .

L'appartamento è costituito da ingresso su zona giorno con angolo cottura, bagno e due camere (una delle quali priva delle dimensioni oggi minime per l'agibilità) ;

ubicazione

L'appartamento è collocato nella zona di Cornigliano, agevole a mezzi pubblici e a servizi;

elementi costruttivi

- l'immobile in procedura è uno degli appartamenti compresi in una tipica casa a blocco genovese di epoca pre-bellica;
- la struttura è composta da una struttura mista di cemento armato e tamponamento portante di pietra e mattoni intonacata e tinteggiata ;
- i solai di calpestio sono in struttura mista;
- la copertura è a quattro falde, su base quadrata ;
- ingresso e vano scala sono pavimentate con piastrelle in cemento, listoni e pedate in marmo;
- all'interno, le partizioni dei singoli locali sono realizzate in tavolati laterizi;
- il portoncino di ingresso caposcala ha finitura in legno con serratura antisfondamento; le porte interne sono in laminato ;



- finestre e portefinestre sono in alluminio con doppio vetro, successive all'epoca di costruzione del caseggiato, protette da persiane in alluminio;
- le pavimentazioni di tutti i vani sono in gress di pezzatura medio-grande.
- l'impianto di riscaldamento ha caldaia autonoma e radiatori di alluminio,
- sono presenti le dotazioni impiantistiche correnti;

stato di manutenzione

Lo stato di conservazione è appena accettabile nelle parti esterne, in linea con la media dei fabbricati coevi mentre le parti condominiali risultano fatiscenti;

l'alloggio in procedura si presenta in buono stato di conservazione;

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 20 | 50,00 | 1 | 50,00 |
| superficie commerciale | | | 50,00 |



3) – STATO DI POSSESSO DEL BENE

titolo di acquisizione

- Il debitore esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ha acquisito l'immobile in procedura, per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Francesco Felis del 29. 06. 2006– rep. n. 123852 trascritto a Genova il 03.07.2006 ai nn.34548/20841 da xxxxxxxxxxxxxx nata a Matera il 19/10/1959 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di $\frac{3}{4}$ e xxxxxxxxxxxxxx nato a Genova il 10/04/1979 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di $\frac{1}{4}$;

comproprietari

Non risultano comproprietari o usufruttuari diversi dal debitore esecutato;

stato di occupazione, locazione con titolo opponibile

L'alloggio è occupato dallo stesso sig. xxxxxxxxxxxx dalla moglie e dal figlio undicenne che vi hanno eletto residenza e lo usano come abitazione principale ;

4) – FORMALITA' VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nulla da segnalare.

5) – FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CANCELLABILI O NON OPPONIBILI

Nulla da segnalare.

6) – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'alloggio non è conforme alla rappresentazione planimetrica presentata a Catasto il 28.02.2006 e non è stato richiesto ne rilasciato il necessario titolo autorizzativo comunale per la realizzazione delle seguenti opere:

- interne consistenti nell'ampliamento del bagno e nella demolizione del divisorio tra cucina e ingresso;

l'immobile risulta quindi irregolare sotto il profilo della normativa urbanistica ed edilizia.



7) – SANATORIA DI OPERE ABUSIVE

E' richiesta la sanatoria delle opere abusive sopra citate con l'onere riportato nella stima.

8) – GRAVAMI DA CENSO LIVELLO O USO CIVICO

Non risultano attivati gravami da censo ne da livello;
non risultano usi civici gravanti sul lotto su cui insiste il fabbricato.

9) – SPESE DI GESTIONE E STRAORDINARIE

- il preventivo per l'esercizio 2017/18 a carico dell'immobile in procedura ammonta a € 650,00
- spese insolute € 1.597,49;
- non sono state deliberate spese di tipo straordinario.

10) – ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **ipoteca volontaria** iscritta a Genova il 03.07.2006 n.ri 34549/8146 derivante da atto di concessione di mutuo num. rep.123853/1068 da notaio Francesco Felis del 29/06/2006;
a favore di Meliorbanca S.p.A, con sede in Milano c.f. 00651540585
e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx gravante la piena proprietà
- **atto di pignoramento** n.rep.6503/17 iscritto a Genova il 11.07.2017
trascrizione nn.24337/17016 del 27/07/2017
a favore di Borromeo Finance Srl con sede in Milano c.f. 04371830961
e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx gravante la piena proprietà



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 20 | 50,00 | 1.150,00 | 57.500,00 |
| <i>adeguamenti e correzioni</i> | | | |
| | | 0,15 | - 8.625,00 |
| | | 500,00 | - 500,00 |
| | | 1.000,00 | - 1.000,00 |
| <i>diritti di segreteria e bolli (istruttoria) C.I.L.A.</i> | | 32,00 | - 32,00 |
| <i>tributo per variazione catastale DOCFA</i> | | 50,00 | - 50,00 |
| | | 1.032,00 | - 1.032,00 |
| totale unità sub 20 | | | 46.261,00 |
| PROBABILE VALORE DI MERCATO | | | 46.261,00 |



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

Non risulta reperibile la dichiarazione di conformità degli impianti di cui all'art.7 DM 37/08: come da comma 6 dello stesso articolo dovrà quindi essere rilasciata una dichiarazione di rispondenza da un tecnico dotato dei requisiti richiesti allo stesso comma (professionista iscritto all'albo o, per casi non ricadenti in art.5, comma 2, responsabile tecnico di impresa abilitata) ovvero dovranno essere sostituiti gli impianti non a norma secondo le caratteristiche tecniche e procedure e con l'intervento dei soggetti previsti dallo stesso DM 37/08.

14) – NOTIFICA AI CREDITORI

Non risultano iscritti creditori diversi dal procedente

Bogliasco, 27 ottobre 2017

(arch. Patrizia Menta)

ALLEGATI:

a - Documentazione fotografica

b - Planimetria dell'immobile

c 1,2,3 - Attestato di Prestazione Energetica, ricevuta deposito e protocollo Regione

Elimato Da: MENTA, PATRIZIA Enesso Da: ARUBARECO S.P.A. ING. CA. 3 Serial#: 2185877e4b84da24b6dfa0a6a172e61



