R.E. 319/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

UNIONE BANCHE ITALIANE S.P.A.

Avvocato Vittorio Corradi

Avvocato Ernesto Lavatelli

contro

[redacted] - debitore esecutato

G.E. : Dott. Roberto Bonino

RELAZIONE DI STIMA

della piena proprietà del negozio sito nel Comune di Genova

Via Giulio Tanini civv. 7B – 7C Rossi - piano terra

Tecnico Incaricato: Geom. Luigi Delehaye

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2042

con studio in Genova, Via Corsica, 9/11 sc. E - c.a.p. 16128

LOTTO UNICO: piena proprietà del negozio sito nel Comune di Genova in Via Giulio Tanini civv. 7B – 7C Rossi - piano terra

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del locale commerciale facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Genova in Via Giulio Tanini civ. 17 , e più precisamente :

locale commerciale *contraddistinto dai civici 7B e 7C Rossi, posto al piano terra, composto da due locali e da due servizi igienici (planimetria stato attuale – allegato 2) .*

L'unita' si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione (vedere la documentazione fotografica - allegato 1) .

1.1 - Dati tecnici locale commerciale :

Superficie locale commerciale mq 43,00

1.2 – Identificativi catastali

Il negozio risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a :

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni,

con i seguenti dati (allegato 3.) :

Sezione APP - Foglio 47 - mappale 205 - sub. 2 - Via Giulio Tanini n. 7B – n. 7C - piano T - Zona Censuaria 5 - categoria C/1 - classe 10 - consistenza 37 mq - Superficie catastale 37 mq - R.C. € 1.423,10

1.3 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi (planimetria - allegato 2) e la planimetria catastale dell'appartamento (allegato 4), non sono state riscontrate difformità .

1.4 – Confini

Il negozio confina :

- a nord-est : con muri perimetrali verso marciapiede condominiale e la via Giulio Tanini;
- a sud-est : con muri divisori verso civ. 7D r ;
- a sud-ovest : con muri perimetrali verso la sottostante via Armando Pica, già via Buratella;
- a nord-ovest : con muri divisori verso civ. 7A r ;

1.5 – Attestato di Prestazione Energetica

Lo scrivente ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica n°39973/2017 del 13.10.2017 a firma del Geom. Alfredo Colapietra di Genova ; dal certificato si evince che l'immobile rientra nella classe energetica C, attestato trasmesso alla Regione Liguria in data 13.10.2017 (allegato 5).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : zona residenziale ad alta densità, periferica, con alto e difficile traffico veicolare essendo la strada di collegamento con la delegazione di Apparizione ed unica viabilità per dirigersi verso Corso Europa ed il centro cittadino, scarsa presenza di esercizi commerciali, presenza di istituti scolastici di qualsiasi livello nelle immediate vicinanze .
La zona è discretamente servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria .

Caratteristiche zone limitrofe : le zone limitrofe hanno caratteristiche similari, ben servite da esercizi commerciali e servizi pubblici .

Collegamenti pubblici : ferrovia a circa km 6,0 (stazione ferroviaria di Genova Brignole), a circa 9,0 Km stazione ferroviaria di Genova Piazza Principe, autostrada a circa km 5,0 (casello Genova Nervi), a circa Km 18,0 aeroporto Cristoforo Colombo .

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, non era utilizzato ed era nella disponibilità del debitore esecutato .

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 :

Dall'esame del certificato notarile agli atti, alla data del 22.05.2017, risulta la seguente iscrizione :

- ipoteca volontaria in data 14.09.2007 ai numeri 39958/11010 a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.a. con sede in Bergamo per Euro 270.000,00 .

4.2.2. Pignoramenti

Dall'esame del certificato notarile agli atti, alla data del 22.05.2017, non risultano presenti trascrizioni sull'immobile, con riferimento anche al verbale di pignoramento immobiliare notificato .

4.2.3. Altre trascrizioni : *nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso :

Nell'atto di acquisto del Signor (reperito dallo scrivente) viene richiamato l'atto a rogito del notaio Biagio Petraroli di Genova in data 30.03.1956, trascritto il 13.04.1956 al Reg. Part. N° 3512/4757-4758, per quanto concerne il

diritto di passo pedonale e con veicoli attraverso la strada privata di proprietà del Signor Pensieri Marino e/o aventi causa per accedere dalla via Buratella al civ. 17 di via Giulio Tanini, edificio di cui fa parte il negozio oggetto di pignoramento .

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. *di conformità urbanistico edilizia* :

Trattasi di un fabbricato edificato con progetto n°635 del 1955, approvato con ordinanza del Sindaco n°3207 del 19.12.1955, e successiva variante progetto n° 154/1957 approvata con ordinanza del Sindaco n° 1638 del 17.06.1957 (allegato 6) e dichiarato abitabile con decreto n°2495 del 23.09.1957 .

Successivamente il debitore esecutato ha presentato una DIA per esecuzione di opere interne n° 1036 del 04.03.2004, con la quale sono state realizzate tramezze interne ed un secondo sevizio igienico, opere che sono state dichiarate ultimate in data 02.06.2004 (allegato 8).

Confrontando lo stato autorizzato nel 1957 (allegato 7) con la planimetria catastale d'impianto , si riscontrano le seguenti difformità :

- nel progetto non risulta indicata la finestra nel locale civico 7B , finestra che risulta essere presente sull'intera colonna del fabbricato ;
- nel progetto il servizio igienico risulta con antibagno e bagno invertiti rispetto alla planimetria catastale .

Le differenze sopra indicate risultano realizzate in epoca di costruzione, dichiarate abitabili in data 23.9.1957 ed accatastate in data 31.03.1966 .

Per sanare le opere abusive effettuate in fase di costruzione, occorrerà presentare un progetto in sanatoria ai sensi della Legge Regionale 16/08 art. 48 comma 1 e, visto la presenza del vincolo paesistico ambientale, dovrà essere presentata una relazione paesaggistica in sanatoria ai sensi della Legge Regionale 16/08 art. 48 comma 5 ; gli onorari professionali per la redazione del

progetto in sanatoria ammontano ad € 2.000,00 oltre ad € 150,00 per le spese di presentazione, precisando che tale pratica non comporta alcuna sanzione amministrativa, mentre per la presentazione dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria gli onorari professionali ammontano ad € 1.800,00 e, ai fini dell'applicazione della sanzione ambientale, sentito gli uffici del Comune di Genova, vista l'entità degli abusi l'orientamento degli stessi, è quello dell'applicazione della sanzione minima pari ad € 2.000,00 , oltre ai diritti di presentazione quantificabili in € 200,00 .

Confrontando inoltre lo stato dei luoghi (allegato 2) con la DIA presentata a cura del debitore esecutato (allegato 8), si riscontra la seguente difformità :

- la parete che divide il nuovo wc dall'antibagno, risulta spostata rispetto alle indicazioni del progetto .

Da informazioni assunte i sede di sopralluogo, lo spostamento di tale parete è stato effettuato in epoca successiva alla comunicazione di fine lavori, ma precedente la data del 31.12.2004 .

Per sanare le difformità rispetto alla DIA del 2004, presentata dal debitore esecutato, occorrerà presentare una sanatoria per opere interne realizzate in epoca compresa tra il 17.03.1985 ed il 31.12.2004, ai sensi della Legge Regionale 16/08 art. 22 comma 3 ; gli onorari professionali per la redazione del progetto in sanatoria ammontano ad € 1.500,00 oltre ad € 150,00 per le spese di presentazione, e ad € 172,15 per sanzione amministrativa ,

4.3.2. *di conformità catastale* : dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale non sono state riscontrate difformità .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese condominiali (dati forniti dall'Amministratore del Condominio dott.ssa

Pavani Daniela in data 03.10.2017 - allegato 9)

Spese ordinarie annue di gestione : **Euro 199,48**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia : **Euro 127,05**

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia : **Euro 1.683,57**

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia : **nulla**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Il Sig. è proprietario dell'immobile ad uso negozio in forza di atto del 05.02.2004 numeri 90668/3841 di Repertorio a rogito Notaio Donatella Tedeschi, trascritto a Genova il 20.02.2004 ai numeri 5979/3296 per acquisto fattone dai signori per la quota di 7/8 e per la quota di 1/8.

I signori e erano proprietari del bene da epoca precedente gli ultimi venti anni .

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Trattasi di un fabbricato edificato con progetto n°635 del 1955, approvato con ordinanza del Sindaco n°3207 del 19.12.1955, e successiva variante progetto n° 154/1957 approvato con ordinanza del Sindaco n° 1638 del 17.06.1957 (allegati 6 e 7), e dichiarato abitabile con decreto n°2495 del 23.09.1957 .

Successivamente il debitore esecutato ha presentato una DIA per esecuzione di opere interne n° 1036 del 04.03.2004, con la quale sono state realizzate tramezze interne ed un secondo sevizio igienico, opere che sono state dichiarate

ultimate in data 02.06.2004 (allegato 8).

Confrontando lo stato autorizzato (allegato 7) con la planimetria catastale d'impianto , si riscontrano le seguenti difformità :

- nel progetto non risulta indicata la finestra nel locale civico 7B , finestra che risulta essere presente sull'intera colonna del fabbricato ;
- nel progetto il servizio igienico risulta con antibagno e bagno invertiti rispetto alla planimetria catastale .

Le differenze sopra indicate risultano realizzate in epoca di costruzione, dichiarate abitabili in data 23.9.1957 ed accatastate in data 31.03.1966 .

Confrontando inoltre lo stato dei luoghi (allegato 2) con la DIA presentata a cura del debitore esecutato (allegato 8), si riscontra la seguente difformità :

- la parete che divide il nuovo wc dall'antibagno, risulta spostata rispetto alle indicazioni del progetto .

Da informazioni assunte i sede di sopralluogo, lo spostamento di tale parete è stato effettuato in epoca successiva alla comunicazione di fine lavori, ma precedente la data del 31.12.2004 .

Per sanare le opere abusive effettuate in fase di costruzione, occorrerà presentare un progetto in sanatoria ai sensi della Legge Regionale 16/08 art. 48 comma 1 e, visto la presenza del vincolo paesistico ambientale, dovrà essere presentata una relazione paesaggistica in sanatoria ai sensi della Legge Regionale 16/08 art. 48 comma 5 .

Per sanare le difformità rispetto alla DIA del 2004, presentata dal debitore esecutato, occorrerà presentare una sanatoria per opere interne realizzate in epoca compresa tra il 17.03.1985 ed il 31.12.2004, ai sensi della Legge Regionale 16/08 art. 22 comma 3 .

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale – vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015, entrato in vigore il 03.12.2015, il bene in oggetto ricade in **zona AC-IU,** ambito di conservazione dell'impianto urbanistico .

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 legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico .

Il fabbricato in oggetto risulta vincolato dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1497/1939), sulla tutela dei beni paesaggistici .

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali :	
Strutture verticali:	cemento armato - condizioni: buone
Travi:	cemento armato
Solai:	tipologia: solai in laterocemento - condizioni: buone
Copertura:	tipologia: copertura piana non praticabile
Scale:	tipologia: a rampa - servo scala: assente - condizioni: mediocri
Balconi:	non presenti
Componenti edilizie e costruttive :	
Pavim/ne esterna:	marciapiede in cemento - condizioni: buone
Pareti esterne:	muratura in mattoni con camera d'aria - rivestimento: intonaco alla genovese finito ad arenino e tinta - condizioni: discrete
Portone atrio:	tipologia: anta singola apribile, pannelli fissi laterali - materiale: alluminio e vetro - condizioni: discrete
Scale:	-

Accesso locale:	serrande in ferro e porte ingresso in alluminio e vetro singolo - condizioni: mediocre / buone
Infissi esterni:	avvolgibili in legno finestre sul retro
Infissi interni:	porta in legno - condizioni: mediocri
Cucina:	non presente
Bagno:	dotato di lavabo e wc, pavimento in graniglia e pareti in piastrelle e tinta - condizioni: mediocri / discrete
Pavimenti:	graniglia - condizioni: dicsrette
Pareti:	tinta lavabile - condizioni: discrete
Impianti :	
Citofonico:	non presente
Ascensore:	non presente
Gas:	non presente
Elettrico:	in parte incassato non sfilabile, in parte incassato sfilabile, in parte esterno in canaletta
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia
Telefonico:	non presente
Termico:	non presente

11. VALORE A METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato 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 complessivo* terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e 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 complessivo* dell'immobile considerato libero.

Il *valore di mercato* verrà infine determinato applicando, al valore complessivo determinato, un coefficiente riduttivo che tenga conto della mancata garanzia dai vizi, delle eventuali irregolarità edilizie, delle eventuali sofferenze condominiali, dell'attuale crisi del mercato, delle difficoltà di vendita all'asta derivanti dalla limitata pubblicità, dal pagamento a breve termine, ecc. .

11.2. Fonti di informazione

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* (allegato 10) – Anno 2016 Semestre 2: *negozi stato conservativo normale valore minimo €/mq 890,00 valore massimo €/mq 1.750,00* ;
- esame della banca dati del Borsino Immobiliare quotazioni ottobre 2017 (allegato 11): *negozi stato conservativo buono valore minimo €/mq 671,00 valore massimo €/mq 1.320,00*
- conoscenza diretta del mercato immobiliare e dei valori della zona .

11.3. Stima del valore complessivo

Nel valutare l'immobile il sottoscritto ha tenuto in considerazione che quest'ultimo è posto nel Comune di Genova, quartiere di Apparizione, zona periferica con destinazione prevalente di tipo residenziale ad alta densità, con alto traffico veicolare, con problemi di viabilità e di parcheggio; il fabbricato, di tipo civile economico-residenziale, si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione .

La zona è mediamente servita da edifici pubblici come scuole di qualsiasi livello scolastico e, nella non distante via Posalunga, da esercizi commerciali; inoltre la zona è discretamente servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle vicinanze vi sono il casello autostradale di Genova Nervi e la stazione

ferroviaria di Genova Sturla, mentre in breve tempo è raggiungibile la non distante stazione ferroviaria di Genova Brignole, inoltre è facilmente raggiungibile il centro cittadino anche con il trasporto pubblici .

Il negozio, posto al piano terra, è sito in Via Giulio Tanini, direttamente prospiciente la strada; il locale è dotato di due luci divise dalla strada da una porzione di marciapiede di natura condominiale sul quale insistono alcuni elementi in muratura con funzione di delimitazione dell'area .

L'unità ha un'altezza di m 4,00, composta da due locali distinti ma comunicanti tra loro, è dotata di un piccolo servizio igienico composto da antibagno con lavabo e wc, oltre ad un secondo locale bagno con antibagno/disimpegno, l'impianto elettrico è misto, in parte interno non sfilabile ed in parte interno sfilabile; poiché l'immobile non è utilizzato da tempo, nel suo complesso si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione .

In virtù delle indagini operate, sulla base delle operazioni estimative svolte, vista la posizione dell'immobile e la scarsa vocazione commerciale della zona in cui è ubicato, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €/mq 700,00 .

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad :

- €/mq 700,00 x mq 43,00 = *€ 30.100,00* che si arrotondano in :

  Valore complessivo € 30.000,00 (trentamila/00)

11.4. Valore di mercato

€ 30.000,00 x 0,70 = € 21.000,00 diconsi :

Valore di mercato € 21.000,00 (ventunomila / 00)

12. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

12.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 13.07.2017, esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dott. Roberto Bonino ;
- giuramento in data 26.07.2017 ;
- sopralluogo effettuato in data 06.09.2017 con rilievo dell'immobile, e riprese fotografiche ;
- ricerca e visura dell'atto di acquisto .

12.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale attuale e d'impianto ;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per l'acquisizione delle informazioni relative ai progetti approvati ;
- accesso presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova per l'acquisizione delle informazioni relative ai condoni edilizi presentati .

Genova, 18 ottobre 2017

L' Esperto

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
GEOM. DELEHAYE LUIGI N.2042

(Geom. Luigi Delehaye)

Allegati:

1 - documentazione fotografica
2 - planimetria stato attuale immobile via Tanini 7B – 7C rossi
3 - visura catastale storica negozio via Tanini 7B – 7C rossi
4 - planimetria catastale via Tanini 7B – 7C rossi
5 - APE n° 39973-2017
6 - Progetto costruttivo di variante – Ordinanza di approvazione
7 - Progetto costruttivo di variante – Elaborato grafico
8 - D.I.A. 2004 per realizzazione opere interne – Modulistica – elaborato grafico e fine lavori
9 - comunicazione Amministratore Pavani per spese condominiali
10 - OMI 2° Semestre 2016 - Via Tanini – commerciale
11 - Borsino Immobiliare ottobre 2017 - Via Tanini

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

Il sottoscritto **Geometra Luigi Delehaye**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da **UNIONE BANCHE ITALIANE S.P.A** contro attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, almeno trenta giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 18 ottobre 2017

L' Esperto

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
GEOM. DELEHAYE LUIGI N.2042

(Geom. Luigi Delehaye)