Studio Tecnico
geometra Fabio Giardina

P.za Tommaseo, 2/4
16129 GENOVA

tel. 010/36.58.22
e-mail info@geometragiardina.it – geometragiardina@pec.it

Rimuovere filigrana ora

R.E. 834/2014

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Rosario Ammendolia

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Condominio Via Imperiale 35 *(creditore procedente)*

Avv. Enrico Toso

Contro

pdfelement

Relazione di stima del geometra Fabio Giardina

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

Rimuovere filigrana ora

SOMMARIO

	Premessa - Quesito	*pag. 3*
Cap. Primo	*Identificazione bene pignorato*	*pag. 4*
Cap. Secondo	*Descrizione sommaria*	*pag. 5*
Cap. Terzo	*Stato di possesso*	*pag. 5*
Cap. Quarto	*Vincoli e oneri giuridici*	*pag. 6*
Cap. Quinto	*Altre informazioni per l'acquirente*	*pag. 7*
Cap. Sesto	*Attuali e precedenti proprietari*	*pag. 7*
Cap. Settimo	*Regolarità edilizia*	*pag. 7*
Cap. Ottavo	*Indagine urbanistica*	*pag. 8*
Cap. Nono	*Vincoli*	*pag. 8*
Cap. Decimo	*Caratteristiche descrittive*	*pag. 8*
Cap. Undicesimo	*Valutazione del prezzo a base d'asta*	*pag. 9*
Cap. Dodicesimo	*Divisione in lotti*	*pag. 10*
Cap. Tredicesimo	*Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.*	*pag. 10*

pdfelement

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

Rimuovere filigrana ora

PREMESSA - QUESITO

Il sottoscritto geometra Fabio Giardina, libero professionista con studio in Genova, Piazza Tommaseo 2/4 - tel. 010/36.58.22, iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n. 2904 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione Dott. Rosario Ammendolia, veniva nominato quale Esperto d'ufficio e riceveva incarico di redigere il giudizio di stima del bene pignorato interessato dall'esecuzione in epigrafe.

Il quesito formulato è il seguente:

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

b) 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;

c) rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile;

d) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

   a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

2. una sommaria descrizione del bene;

3. 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;

4. 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;

   dovranno essere indicati:

   - le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni,

   - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,

   - le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

   - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

Rimuovere filigrana ora

opponibili all'acquirente;

dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie,

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

6. 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) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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.

BENE PIGNORATO

LOTTO UNICO: unità immobiliare ad uso abitativo sita in Comune di Genova (GE) – Municipio Bassa Valbisagno (San Fruttuoso) - Via Imperiale civico 35 interno 3.

pdfelement

CAPITOLO PRIMO - IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

1. immobile

Piena proprietà dell'abitazione sita in Genova (Ge) – Municipio Bassa Valbisagno (San Fruttuoso) - Via Imperiale contrassegnata col numero interno 3 del civico 35 *(vedi foto)*, composta da ingresso, cucina, camera da letto, bagno, piccolo ripostiglio e terrazzo/giardino.

1.1.Dati tecnici

superficie commerciale abitazione = mq. 61,00;

superficie utile abitazione = mq. 52,00;

altezza media interna abitazione = m 3,00;

superficie terrazzo/giardino = mq. 63,00.

1.2. Calcolo superficie commerciale/virtuale

mq. 61,00 + 15% di mq. 63,00 = mq. 70,45.= arrotondata a mq. 70,00.=

1.3. Identificativi catastali (allegato "A" visura e planimetria)

L'immobile in esame risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Genova, Comune di Genova in capo alla sotto indicata ditta:

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

Rimuovere filigrana ora

..... – proprietà per 1000/1000;

con i seguenti identificativi e dati di classamento:

sezione GED - foglio 44 – particella 487 – subalterno 3 con annessa la particella 490 - categoria A/3 – classe 2^ - vani 3,5 – R.C. €. 424,79.=;

1.4. Regolarità catastale – (comma 1bis dell' art.29 della legge n. 52 del 1985).

La planimetria catastale dell'u.i.u è viziata da imprecisione nella rappresentazione del vano ingresso che, nello stato di fatto, ha dimensioni più contenute.

L'intestazione riportata sulla visura catastale corrisponde all'attuale proprietà.

1.5. Confini

Nord: con altra unità;

Est: con vano scala;

Sud: con distacco su altra proprietà;

Ovest: con altra proprietà.

CAPITOLO SECONDO - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: zona centrale del comprensorio comunale, poco distante dal centro cittadino, nell'ambito di un quartiere a prevalente indirizzo residenziale, servita da attività commerciali, servizi di primaria necessità e da trasporto pubblico.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere abitativo civile, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici: autostrada (casello di Genova Est) a circa km 3 – stazione ferroviaria di Genova Brignole a circa km 3.

CAPITOLO TERZO - STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato sfitto. Dalla consultazione dell'archivio dell'anagrafe comunale nell'appartamento in esame risulta esservi residente il Sig.....

CAPITOLO QUARTO - VINCOLI E ONERI GIURIDICI.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione cespite: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

Rimuovere filigrana ora

4.1.5. Spese condominiali: si veda la dichiarazione dell'Amministratore pro tempore *(allegato "C")*.

4.1.6. Attestazione prestazione energetica: si veda il certificato già agli atti *(allegato "D")*.

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

Si veda quanto riportato nel certificato ipocatastale prodotto ed agli atti *(allegato "E")*

4.2.1. *Iscrizioni:* come da certificato allegato;

4.2.2. *Trascrizioni:* come da certificato allegato;

4.2.3. *Pignoramenti:* come da certificato allegato;

4.2.4. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistica edilizia: come descritto al paragrafo settimo, per l'eventuale regolarizzazione amministrativa, in via cautelativa, si stima un costo minimo di €. 2.000.=..

4.3.2. di conformità catastale: in via cautelativa, si stima un costo minimo di €. 500.=..

CAPITOLO QUINTO - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: si veda documentazione dell'Amministratore pro tempore *(allegato "C")*.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: si veda documentazione dell'Amministratore pro tempore *(allegato "C")*.

pdfelement

CAPITOLO SESTO - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. *Attuale proprietario*

All'esecutato il bene oggetto di perizia pervenne per atto di acquisto rep. n. 53030 del 29/01/1996 trascritto a Genova in data 26/02/1996 – n.ri 5266/3832, a rogito del Notaio Monaco Filomena, dal Signor Francesco Dimucci.

6.2. *Precedenti proprietari*

Al Signor Francesco Dimucci l'immobile in esame pervenne per atto di acquisto rep. n. 65523 del 11/12/1990 trascritto a Genova in data 21/12/1990 – n. 13112, a rogito del Notaio Mammi, per acquisto fattone dal Signor Paolo Tiscornia.

CAPITOLO SETTIMO - REGOLARITÀ URBANISTICA.

L'edificio civico 35 è stato edificato ad inizio degli anni cinquanta del secolo scorso sulla scorta del progetto n. 112/1956 approvato con l'ordinanza sindacale provvedimento n. 2933 del 28/11/1956 *(allegato "F")*

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

Rimuovere filigrana ora

La validità di detto progetto fu prorogata col provvedimento n. 438 del 14/02/1958 *(allegato "F")*.

Oltre le suddette istanze, non sono individuabili successive varianti e/o pratiche edilizie inerenti lo stabile.

Per quanto attiene l'unità immobiliare attenzionata, dalla consultazione degli archivi comunali informatizzati, non sono reperibili pratiche edilizie e/o domande di sanatoria e/o comunicazioni o autorizzazioni interessanti l'immobile pignorato.

Dalla disamina degli elaborati grafici a corredo della pratica edilizia madre anzidetta, ovvero dell'ultimo stato legittimato, lo scrivente ha potuto rilevare delle difformità sia con l'attuale stato dei luoghi che con la planimetria catastale agli atti.

Le difformità riscontrate consistono nella realizzazione di opere murarie interne, da cui una diversa distribuzione degli spazi interni, tra cui lo spostamento della cucina, oltre ad un generale ridimensionamento dell'originaria perimetrazione dell'abitazione.

Quindi alla luce di quanto si è potuto verificare e consultare, non essendo reperibili titoli edilizi legittimanti le modifiche apportate, per quanto attiene l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, può presumersi la non regolarità urbanistica.

Per le considerazioni sopra espresse, nel caso in parola, per l'eventuale regolarizzazione delle difformità è necessario predisporre la pratica di cui all'art. 48) della L.R. n. 16/08 e s.m.i. che consente, per le opere eseguite in parziale difformità al titolo edilizio prima del 1 settembre 1967, di regolarizzare le stesse con l'invio di una comunicazione al Comune, corredata da tutta la specifica e necessaria documentazione, eventuali deroghe igienico-sanitarie, eventuale sanzione amministrativa e/o quant'altro si rendesse necessario.

Si rileva infine che per il fabbricato risulta essere stato rilasciato il decreto di agibilità n. 623 del 06/04/1961 *(allegato "G")*.

pdfelement

CAPITOLO OTTAVO - INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – il cui procedimento si è concluso con determinazione dirigenziale 2015-118.0.0-18, in vigore dal 3 dicembre 2015, e successive varianti o aggiornamenti, il caseggiato è ricompreso in ambito di riqualificazione urbanistica residenziale – AR-UR.

CAPITOLO NONO - VINCOLI

Lo stabile civico 35 di Via Imperiale risulta ricompresi in zona soggetta a vincolo paesistico – bellezza d'insieme – D.M. 26/04/1960.

CAPITOLO DECIMO - CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

Rimuovere filigrana ora

L'immobile in esame sono ubicati nell'ambito del comprensorio comunale imminente il centro cittadino nel quartiere denominato San Fruttuoso, avente indirizzo residenziale ben servito da attività commerciali e di primaria necessità, da pubblici servizi e mezzi di pubblico trasporto.

Il quartiere fa parte del Municipio III Bassa Valbisagno e si compone di una parte collinare, comprendente anche il santuario della Madonna del Monte e il colle di Camaldoli e di una parte bassa, estesa nella piana sulla sponda sinistra del Bisagno, alla confluenza del rio Noce ma comprendente anche il Borgo Incrociati, situato sulla sponda destra del torrente e collegato al resto del quartiere dal ponte Castelfidardo.

In questa zona bassa si trovano le vie e le piazze principali che costituiscono il centro del moderno quartiere, e cioè Piazza Manzoni, Piazza Giusti, Piazza Martinez, Piazza Terralba, Corso Sardegna, Corso Galliera, Via Giacometti. Il quartiere si estende poi verso San Martino nella valletta del rio Noce, fino a via Barrili e a metà di via Donghi; a sud San Fruttuoso è separato dai quartieri di Albaro e Foce dalla linea ferroviaria Genova-La Spezia, appena fuori dalla stazione di Genova Brignole.

Nel contesto di quartiere è inoltre presente un "polmone verde" costituito dal parco pubblico annesso alla storica Villa Imperiale.

Specificatamente lo stabile civico 35 edificato negli anni cinquanta del secolo scorso, è di semplice architettura, le facciate sono lisce, finite con intonaco a civile ed ultimate in tinta, in generale buono stato di conservazione. Ha struttura portante in cemento armato e copertura piana, si sviluppa su complessivi sette piani ed è dotato di ascensore. Il caseggiato è ubicato nella parte alta della delegazione, in zona scarsamente servita da attività commerciale ed insufficientemente dotata di parcheggio.

L'abitazione posta al piano primo rispetto al portone d'ingresso condominiale, è distribuita in modo pressoché razionale ed in buono stato di conservazione essendo, presumibilmente, stata interessata da recenti interventi manutentivi; ubicazione e affaccio fanno sì che non goda, nel complesso, di buona luminosità e quiete *(vedi foto)*.

Di seguito si riporta sommariamente il riepilogo delle principali caratteristiche generali:

Infissi:	in alluminio mono vetro dotati di avvolgibili il tutto in sufficiente stato;
Pavimenti:	piastrelle in gres;
Impianto elettrico:	sottotraccia;
Impianto di riscaldamento:	centralizzato; produzione di ACS mediante calderina a gas; completa la dotazione l'impianto di raffrescamento.
Apparecchi igienici:	di tipo corrente in buono stato;
Rubinetterie:	di tipo corrente in buono stato;
Rivestimenti:	cucina e bagno in piastrelle;
Finiture delle pareti:	in tinta;
Finiture dei soffitti:	in tinta;
Distribuzione dei locali:	razionale;
Stato di manutenzione:	buono.

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

Rimuovere filigrana ora

CAPITOLO UNDICESIMO - VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. *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 terrà 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, costituirà infine la base per la determinazione della stima dell'immobile considerato libero.

11.2. *Fonti di informazione*

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.
- Esame 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.

11.3. *Stima del valore a base d'asta*

piena proprietà dell'appartamento interno 3 facente parte del civico 35 di Via Imperiale, posto al piano primo del caseggiato, per una superficie commerciale pari a mq. 70,00.

Valore venale: mq. 70,00 x €/mq. 1.450,00 = €. 101.500,00.=.

Valore a base d'asta = ***€. 101.500,00. x 0,90 = €. 91.350,00.=*** *(euro novantunomilatrecentocinquanta/00.=).*

CAPITOLO DODICESIMO - DIVISIONE IN LOTTI

Viste le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, si ritiene che lo stesso non sia divisibile.

CAPITOLO TREDICESIMO - Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.

13.1. Operazioni peritali

- Nomina, con provvedimento del 22/07/2015 di esperto nella procedura dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Rosario Ammendolia;
- Giuramento in sede dell'udienza in data 28/07/2015;
- Comunicazione in data 31/08/2015, a mezzo lettera raccomandata ed ordinaria, all'Esecutato per la fissazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto d'esecuzione;

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

Rimuovere filigrana ora

- Comunicazione in data 02/09/2015, a mezzo lettera raccomandata ed ordinaria, all'Esecutato per la fissazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto d'esecuzione;
- Sospensione dell'esecuzione in data 18/09/2015;
- Ripresa dell'esecuzione in data 17/03/2017;
- Comunicazioni nelle date del 22/03/2017 – 5/04/2017 – 12/04/2017, a mezzo pec e mail, al Legale dell'Esecutato per la fissazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto d'esecuzione;
- Richiesta in data 2/05/2017 di proroga e autorizzazione da eseguire accesso forzoso;
- Sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 29/05/2017.

13.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della visura e planimetria catastale;
- Ufficio anagrafe del Comune di Genova per l'acquisizione dei relativi certificati;
- Ufficio visura progetti del Comune di Genova per l'acquisizione di autorizzazioni amministrative e/o eventuali elaborati grafici dei progetti approvati;
- Ufficio condono edilizio per l'analisi di eventuali pratiche di sanatoria e richiesta di copie;
- Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Liguria per consultazione dell'elenco dei vincoli ed acquisizione dell'eventuale documentazione inerente.

13.3. Ulteriori accertamenti

- La documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. è completa.

pdfelement

In evasione dell'incarico ricevuto lo scrivente tanto espone e, restando a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento che si rendesse opportuno, con osservanza si sottoscrive.

Genova, 26 giugno 2017

Geom. Fabio Giardina

Allegati:

A – visura e planimetria catastali;

B – certificato di residenza e stato di famiglia dell'Esecutato;

C – comunicazione Amministratore caseggiato;

D – attestato di prestazione energetica dell'abitazione;

E – certificato ipocatastale;

F – ordinanze Sindacali del 1956 e 1958;

G – documentazione fotografica.

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

Rimuovere filigrana ora

ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173-BIS L. 80/2005

Il sottoscritto geometra Fabio Giardina, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Condominio Via Imperiale 35 contro Alberto Trovato 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, 26 giugno 2017

L'Esperto Geom. Fabio Giardina

pdfelement

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9