R.E. 354/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

CONDOMINIO VIA POSALUNGA 34-34A

Avvocati Luigi Mazzucchi e Marco Mazzucchi

contro

- debitore esecutato

G.E. : Dott. Rosario Ammendolia

RELAZIONE DI STIMA

della piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova

Via Posalunga civico 34 interno 2 piano terra rialzato

Tecnico Incaricato: Geom. Andrea Olita
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2636
con studio in Genova, Via Corsica, 9/11 sc. E - c.a.p. 16128

Firmato Da: OLITA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ab5ed80d44b874bf4c2ecd45a0e1bc2

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova in Via Posalunga civico 34 interno 2 piano terra rialzato

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'appartamento facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Genova in Via Posalunga civico 34, e più precisamente :

appartamento distinto dall'interno 2, posto al piano terra rialzato, composto da ingresso, soggiorno, una camera, cucina, disimpegno, bagno e ripostiglio (planimetria stato attuale – allegato 1)

L'unita', alla quale si è potuto accedere con accesso forzoso mediante l'ausilio del custode nominato, al momento del sopralluogo era in fase di ristrutturazione (vedere la documentazione fotografica – allegato 4), priva di serramenti interni ed esterni; si segnala che la finestra del bagno è prospiciente l'intercapedine condominiale di larghezza pari a circa m 1,00 .

1.1 - Dati tecnici appartamento :

Superficie appartamento mq 67,00

1.2 – Calcolo superficie commerciale :

Per il calcolo della superficie commerciale, lo scrivente ha tenuto in considerazione :

- superficie dell'appartamento calcolata al 100 %

mq 67,00 x 100% = mq 67,00

1.3 – Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione Genova, in capo a :

Firmato Da: OLITA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ab5ed80d44b874bf4c2ecd45a0e1bc2

con i seguenti dati (visura storica - allegato 2, planimetria - allegato 3) :

Sezione GED - Foglio 48 - mappale 679 - sub. 2 - Via Posalunga n. 34 - piano T - interno 2 - Zona Censuaria 1 - categoria A/3 - classe 3 - consistenza 4,5 vani - Superficie catastale : Totale 71 mq - Totale escluse aree scoperte : 71 mq - R.C. Euro 639,12 .

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi (allegato 1) e la planimetria catastale dell'appartamento (allegato 3), si sono riscontrate le seguenti difformità:

- demolizione delle tramezze nel disimpegno;
- restringimento della cucina;
- demolizione e costruzione di tramezze interne con conseguente modifica della camera identificata con il numero 2 nella planimetria catastale;

Lo scrivente precisa che la ditta catastale non è indicata correttamente e pertanto sarà necessario presentare la voltura catastale per ottenere la corretta intestazione del bene (si veda successivo paragrafo 4.3.2) .

1.5 – Confini

L'appartamento confina :

- a nord : con muri divisori con locale centrale termica;
- ad est : con muri perimetrali verso Via Posalunga ;
- a sud : con muri divisori verso l'atrio di Via Posalunga civ. 34 ;
- ad ovest : con muri divisori in parte con l'atrio di Via Posalunga civ. 34 ed, in parte, con muri perimetrali con l'intercapedine .

1.6 – Attestato di Prestazione Energetica

Lo scrivente, in data 21.08.2017, ha richiesto ad IRE copia dell'eventuale dell'Attestato di Prestazione Energetica esistente in banca dati relativo all'unità oggetto della presente; in data 29.08.2017, l'ufficio preposto comunicava

Firmato Da: OLITA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ab5ed80d44b8745f4c2ecd45a0e1bc2

l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto di stima (allegato 7) .

Pertanto in sede di sopralluogo lo scrivente ha provveduto ad assumere le informazioni necessarie per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, senza però avere la possibilità di redigerlo in quanto l'immobile era in fase di ristrutturazione ma soprattutto privo di serramenti esterni e quindi non soggetto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica; infatti l'assenza di serramenti esterni non configura un involucro, per cui non è possibile determinare un fabbisogno netto di energia, parametro essenziale per la redazione dell'APE, così come indicato nella vigente normativa Regionale e nazionale ai sensi delle linee guida nazionali Decreto Interministeriale 26.06.2015 Appendice A .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona :	zona residenziale popolare ad alta densità, periferica, con discreto traffico veicolare, essendo nelle immediate vicinanze dell'ospedale San Martino, presenza di esercizi commerciali 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 4,0 (stazione ferroviaria di Genova Brignole), a circa 9,0 Km stazione ferroviaria di Genova Piazza Principe, autostrada a circa km 10 (casello Genova Ovest), a circa Km 14 aeroporto Cristoforo Colombo .

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, era libero in fase di ristrutturazione, e

Firmato Da: OLITA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ab5ed80d44b874bf4c2ecd45a0e1bc2

l'accesso è stato possibile solo con l'ausilio del Custode nominato mediante accesso forzoso.

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 : nessuna

4.2.2. Pignoramenti :

Dai certificati ipotecari prodotti agli atti risulta trascritto il seguente pignoramento :

- pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 11.05.2017 R.G. 14960 R.P. 10242 in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello in data 10.04.2017 Rep. n. 3048, a favore di **CONDOMINIO VIA POSALUNGA CIV. 34-34A Cod. Fisc. 94001870107** e contro ; l'ammontare complessivo del credito, alla data di trascrizione, oltre interessi accessori e spese è pari ad € 2.162,01 .

4.2.3. Altre trascrizioni :

Dai certificati ipotecari prodotti agli atti risulta inoltre la seguente trascrizione :

- trascrizione del 10.02.2017 R.G. 4374 R.P. 2979 in forza di accettazione tacita di eredità per atto di causa di morte, atto del Tribunale di Genova del 24.01.2017 Rep. n. 12175, a favore di quale bene personale e contro

Firmato Da: OLITA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ab5ed80d44b874bf4c2ecd45a0e1bc2

4.2.4. Altre limitazioni d'uso : *nessuna*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

- 4.3.1. *di conformità urbanistico edilizia* : dal confronto tra il progetto n°1380/1958 (allegati 6) e lo stato attuale dei luoghi (allegato 1), sono state riscontrate le difformità di seguito indicate ed ulteriormente esplicate nel successivo paragrafo 7:

  - modifica dell'accesso all'appartamento con conseguente ampliamento dell'immobile in quanto è stata occupata una piccola porzione del vano scala ;
  - modifica del ripostiglio ;
  - modifica dell'accesso alla camera posta in adiacenza al ripostiglio ;
  - demolizione e costruzione di tramezze interne con conseguente modifica della camera posta a confine della cucina .

  Accertate le opere abusive realizzate, lo scrivente ritiene che :

  - in merito all'ampliamento dell'immobile verso il vano scala, l'abuso è stato realizzato in fase di costruzione del fabbricato, in quanto già presente nella planimetria catastale del 1962 ;
  - per tutte le altre opere abusive accertate, visto lo stato di ristrutturazione, le stesse possono essere datate dopo il 2005 .

  Da informazioni assunte presso gli Uffici tecnici del Comune di Genova, per regolarizzare gli abusi riscontrati, occorre presentare un primo progetto in sanatoria per opere eseguite ante '67, riguardante l'ampliamento dell'immobile verso il vano scala e, successivamente, per le restanti opere abusive è necessario presentare un secondo progetto in sanatoria per opere interne; l'ammontare complessivo degli onorari per la presentazione dei due progetti in sanatoria è pari ad € 2.500,00 mentre le sanzioni amministrative ammontano ad € 1.000,00 , limitatamente alle opere interne, alcuna sanzione è dovuta per le opere realizzate nel 1962 riguardanti l'ampliamento verso il vano scala .

Firmato Da: OLITA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ab5ed80d44b874bf4c2ecd45a0e1bc2

- 4.3.2. di conformità catastale : dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento, si sono riscontrate le seguenti difformità :
  - demolizione delle tramezze nel disimpegno;
  - restringimento della cucina;
  - demolizione e costruzione di tramezze interne con conseguente modifica della camera identificata con il numero 2 nella planimetria catastale;

  Al fine dell'aggiornamento, occorre presentare una variazione catastale per diversa distribuzione interna il cui costo, comprensivo di onorari e diritti erariali pari ad € 50,00, ammonta complessivamente ad € 700,00 .

  Occorre inoltre procedere alla voltura della ditta intestataria del bene in forza della trascrizione del provvedimento del Tribunale di Genova per tacita accettazione dell'eredità da parte di Stella Davide, per un costo comprensivo di onorari e diritti erariali pari ad € 600,00 ..

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese condominiali (dati forniti dallo STUDIO PROFESSIONALE "IL CONDOMINIO" in data 22.11.2017 – allegato 5)

Spese ordinarie annue di gestione circa :	**Euro 1.708,48**
Spese straordinarie di gestione, già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia, relative alla riqualificazione della centrale termica :	**Euro 1.198,33**
Spese straordinarie di gestione, già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia, relative alla richiesta straordinaria dell'acqua :	**Euro 270,61**
Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia :	**Euro 7.827,41**
Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia, relative alla riqualificazione della centrale	

Firmato Da: OLITA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ab5ed80d44b874bf4c2ecd45a0e1bc2

termica :	**Euro**	**236,33**
Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia, relative alla richiesta straordinaria dell'acqua :	**Euro**	**270,61**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Come indicato nella documentazione ipocatastale agi atti, il Signor è proprietario dell'appartamento in forza di accettazione tacita di eredità in morte del padre nato a e il . sancita con atto giudiziario del Tribunale di Genova in data 24.01.2007 Rep. 12175 ; trattasi pertanto di bene personale.

Il Sig. . per quanto desunto dai certificati ipotecari agli atti, era proprietario del bene da oltre il ventennio in forza di atto di compravendita del 14.05.1985 a rogito Notaio Luigi Ciampi, per averlo acquistato dalla Signora atto Trascritto a Genova in data 16.05.1985 RG 12554 RP 8727 .

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Trattasi di un edificio costruito tra la fine degli anni '50 ed i primi anni '60, più precisamente in forza di progetto n°1380/1958, approvato con decreto del Sindaco n°1306 del 28.03.1959 (elaborato grafico ed approvazione progetto – allegato 6).

Da ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Genova, si è riscontrato che il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Decreto n°165 del 24.01.1962 .

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto approvato, sono emerse le seguenti difformità :

- modifica dell'accesso all'appartamento con conseguente ampliamento dell'immobile in quanto è stata occupata una piccola porzione del vano scala ;

Firmato Da: OLITA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ab5ed80d44b874bf4c2ecd45a0e1bc2

- modifica del ripostiglio ;
- modifica dell'accesso alla camera posta in adiacenza al ripostiglio ;
- demolizione e costruzione di tramezze interne con conseguente modifica della camera posta a confine della cucina .

Le difformità indicate sono regolarizzabili secondo le indicazioni di cui al precedente paragrafo 4.3.1 .

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 AR-UR,** ambito di riqualificazione urbanistica - 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 legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico .

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali :	
Strutture verticali:	pilastri in cemento armato - condizioni: buone
Travi:	travi in cemento armato – condizioni : buone
Solai:	tipologia: solai in laterocemento - condizioni: buone
Copertura:	tipologia: copertura piana non praticabile
Scale:	tipologia: a rampa - servo scala: assente - condizioni: buone
Balconi:	con soletta in cemento armato e parapetti in ringhiere in ferro; condizioni : mediocri
Componenti edilizie e costruttive :	
Pavim/ne esterna:	non presente - condizioni: -

Firmato Da: OLITA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ab5ed80d44b874bf4c2ecd45a0e1bc2

Pareti esterne:	muratura in mattoni con intercapedine - rivestimento: intonaco alla genovese finito ad arenino e tinta - condizioni: mediocri
Portone atrio:	tipologia: anta unica centrale e due antine laterali fisse - materiale: alluminio e vetro - condizioni: buone
Scale:	atrio pavimenti in graniglia di marmo, pareti rivestite con lambrino di marmo ed intonaco graffiato, scale con alzate e pedate in marmo, pareti con lambrino, pianerottoli in graniglia - condizioni: buone
Porta caposcala:	porta in legno tamburato - condizioni: buone
Infissi esterni:	non presenti
Infissi interni:	non presenti
Cucina:	pavimento in graniglia e pareti rivestite nella zona cottura con piastrelle e nella restante parte finite a tinta, soffitti in tinta - condizioni: buone
Bagno:	dotato di lavabo, doccia, bidet e wc, pavimento in piastrelle di ceramica e pareti rivestite con piastrelle in ceramica colorate - condizioni: buone
Pavimenti:	graniglia - condizioni: buone
Pareti:	tinta lavabile - condizioni: buone
Impianti :	
Citofonico:	presente
Ascensore:	presente in sede propria, ma non utilizzabile dall'unità in quanto l'immobile è al piano terra rialzato
Gas:	alimentazione: a contatore
Elettrico:	sottotraccia sfilabile
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia
Telefonico:	presente
Termico:	riscaldamento centralizzato a pavimento - produzione acqua calda sanitaria con scaldabagno installato in cucina

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

Firmato Da: OLITA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ab5ed80d44b874bf4c2ecd45a0e1bc2

argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia .

La stima del *valore complessivo* terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, dell'ubicazione del fabbricato, 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 8), *abitazioni di tipo economico stato conservativo normale valore minimo €/mq 1.250,00 valore massimo €/mq 1.850,00* ;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio F.I.A.I.P. (allegato 9) ; *abitazioni di tipo economico, in buono stato di manutenzione in via Posalunga, valore minimo €/mq 1.700,00 valore massimo €/mq 1.900,00*
- esame della banca dati del Borsino Immobiliare quotazioni novembre 2017 (allegato 10) ; *abitazioni di tipo economico stato conservativo buono valore minimo €/mq 1.142,00 , valore massimo €/mq 1.713,00*
- 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 Borgoratti, zona residenziale

Firmato Da: OLITA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ab5ed80d44b874b14c2ecd45a0e1bc2

periferica, con alto traffico veicolare; il fabbricato, di tipo economico, si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione .

La zona è ben servita da edifici pubblici come scuole di ogni ordine e grado, istituti ospedalieri (a breve distanza è presente l'Ospedale San Martino), e da esercizi commerciali ; inoltre la zona è ben servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto sono ubicati a breve distanza la stazione ferroviaria e metropolitana di Genova Brignole .

L'appartamento, posto al piano terra rialzato, è dotato di mediocre vista, ha discreta illuminazione naturale, nonostante sia completamente esposto ad Est; nel suo complesso, al momento del sopralluogo si trovava in fase di ristrutturazione, privo di serramenti interni ed esterni .

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, vista l'attuale situazione di mercato, nonostante i valori desumibili dalle citate banche dati, lo scrivente ritiene che il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €/mq 1.200,00 .

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad :

- €/mq 1.200,00 x mq 67,00 = *€ 80.400,00* , che si arrotondano in *:*

Valore complessivo € 80.000,00 (ottantamila/00)

11.4. Valore di mercato

€ 80.000,00 x 0,75 = € 60.000,00 , diconsi :

Valore di mercato € 60.000,00 (sessantamila / 00)

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

12.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 13.08.2017, esperto nella procedura in epigrafe dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dott. Rosario Ammendolia;

Firmato Da: OLITA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ab5ed80d44b874bf4c2ecd45a0e1bc2

- giuramento in data 21.08.2017 ;

- sopralluogo effettuato in data 08.09.2017, senza poter accedere all'immobile ;

- presentazione istanza per accesso forzoso e proroga di giorni 60 in data 03.10.2017, concessa in 06.10.2017;

- sopralluogo effettuato in data 13.11.2017, con rilievo dell'immobile, e riprese fotografiche, con ausilio del fabbro e del custode SOVEMO .

12.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale ;

- 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 ;

- ricerche presso IRE per la verifica sull'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica .

Genova, 6 dicembre 2017

L' Esperto

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA Geom. ANDREA OLITA N° 2638

(Geom. Andrea Olita)

Allegati:

1 - planimetria stato attuale
2 - visura storica catastale
3 - planimetria catastale appartamento
4 - documentazione fotografica
5 - comunicazione STUDIO PROFESSIONALE "IL CONDOMINIO" per spese condominiali
6 - progetto n° 1380/1958 – elaborato grafico e approvazione progetto n°1306/1959
7 - lettera IRE con indicazione assenza APE
8 - valori OMI 1° semestre 2017
9 - valori F.I.A.I.P. 2017
10 - valori Borsino Immobiliare novembre 2017

Firmato Da: OLITA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ab5ed80d44b874bf4c2ecd45a0e1bc2

Attestazione degli adempimenti di cui all'ex art. 569 c.p.c.

Il sottoscritto **Geometra Andrea Olita**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da **CONDOMINIO DI VIA POSALUNGA 34-34A** 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, 6 dicembre 2017

L' Esperto

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI • GENOVA • Geom. ANDREA OLITA N° 2636

(Geom. Andrea Olita)

Firmato Da: OLITA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ab5ed80d44b874bf4c2ecd45a0e1bc2