R.E. 494/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Unione Banche Italiane S.P.A.

Avv. Vittorio CORRADI

contro

[redacted] – debitori esecutati

G.E. Dott. Daniele BIANCHI

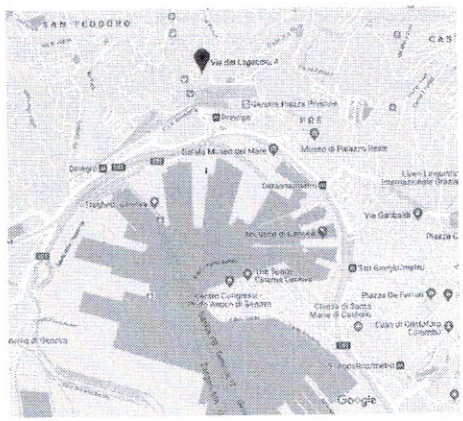
RELAZIONE DI STIMA

appartamento sito nel Comune di GENOVA

via del LAGACCIO 4, int. 10A

LOTTO UNICO

Tecnico Incaricato Arch. Cora CANONICI
Iscritto all'Albo degli Architetti di Genova al N° 1355
con studio in Genova, via Innocenzo IV civ. 5



1) INCARICO E QUESITO

2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI

4) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

5) REGOLARITA' EDILIZIA

6) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA

7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

8) SPESE CONDOMINIALI

9) INDAGINE URBANISTICA

10) VINCOLI

11) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

12) CERTIFICATO ENERGETICO

13) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

14) OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

ALLEGATI

1. Scheda dell'immobile: *descrizione grafica e fotografica, inquadramento territoriale, normativo ed* urbanistico, rilievo, calcoli delle superfici
2. Documentazione catastale
3. Copia contratto di affitto
4. Certificazione notarile e aggiornamento visura Conservatoria
5. Valori OMI di riferimento e offerte di vendita
6. Attestato di Prestazione Energetica APE

1) INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto *Arch. Cora Canonici*, con studio in Genova Via Innocenzo IV civ. 5, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova con numero di iscrizione 1355 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Genova, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr. Daniele BIANCHI in data 24/10/2017, con Provvedimento Giudiziario, consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

a1) 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;

b) Faccia constatare nella sua relazione, previa eventuale suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

b1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;

b2. una sommaria descrizione del bene;

b3. la proprietà del bene

b4. 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;

b5. 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;

b6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

b7. 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, in caso di riscontrate irregolarità, specificando il costo della loro eliminazione se possibile.

Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotta 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.

b8. Rediga infine la certificazione energetica dell'immobile o la acquisisca, affidando incarico a soggetto abilitato.

2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

In data 7 luglio 2017 è stata redatta Certificazione Notarile, attestante le risultanze e le visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c., a firma del NOTAIO Dr. Luigi GRASSO BIONDI di Brescia.

Il CTU ha provveduto a richiedere un aggiornamento in Conservatoria, in data 15/01/2018 (**All. 4**).

La documentazione prevista all'art. 567 cpc risulta

pertanto completa.

3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI

Per la descrizione dell''immobile è stata redatta una scheda grafica **All. 1**, parte integrante della presente relazione. Come si vede dalla planimetria, l'appartamento si articola in complessivi commerciali mq. 80,00, e superficie netta di mq. 60,30, con unica colonna di scarico nella parte nord-ovest dell'immobile. Un progetto di frazionamento porterebbe ad affrontare eccessivi costi economici, necessari per autorizzazioni, spese tecniche ed interventi edili. Si procede pertanto con un lotto unico.

4) IDENTIFICAZIONE BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

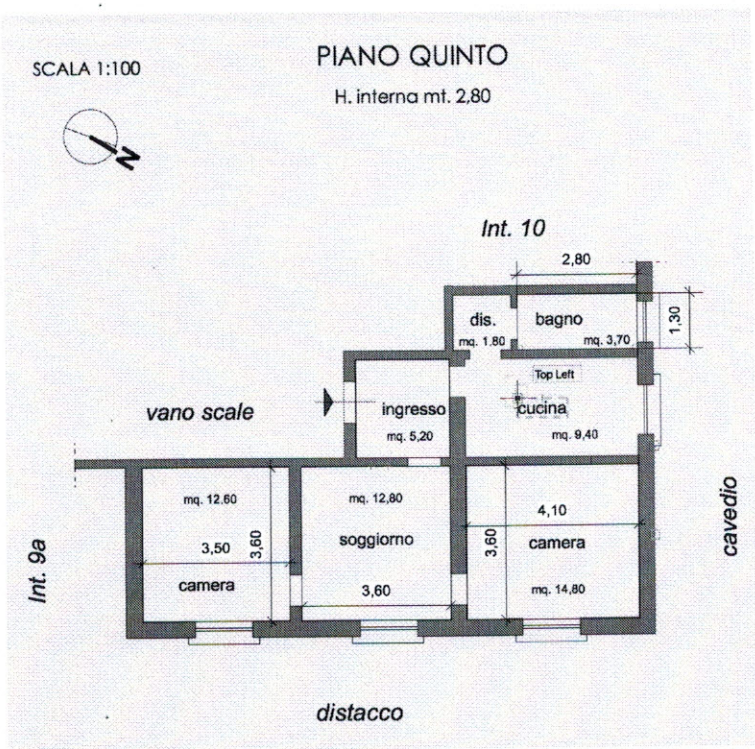
Appartamento di via del LAGACCIO civ. 4, interno 10°, Piano QUINTO, Comune Genova **QUOTA DI 9/10 Sig. GALLO Alex** **QUOTA DI 1/10 Sig.ra BURRI Deborah**

Più precisamente:

Appartamento su un piano, composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno con disimpegno, due camere, posto al piano quinto dell'edificio (su sette totali).

L'edificio è munito d'impianto di ascensore.

Si veda la planimetria di seguito riportata, redatta come da "situazione in atto" dei luoghi, al 12 dicembre 2017.



4.1 - Dati tecnici:

Dai rilievi effettuati in loco, e restituiti nella planimetria elaborata in scala 1:100 posta in All. 1, sono state dedotte le seguenti superfici nette:

IMMOBILE

Superfici:

ingresso	mq. 5,20
soggiorno	mq. 12,80
cucina	mq. 9,40
bagno	mq. 3,70
camera singola	mq. 12,60
camera doppia	mq. 14,80
disimpegno	mq. 1,80
SUPERFICIE NETTA	mq. 60,30
SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA	**mq. 80,00**

(metriquadri ottanta/00)

4.2 – Identificativi catastali

IMMOBILE

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati in capo a:

[redacted] - proprietà 9/10

[redacted] – proprietà 10/100

Identificativi catastali: SEZIONE URBANA GEC **Foglio 11, mappale 317, subalterno 22** GENOVA- Via del LAGACCIO civ. 4 – interno 10A piano quinto categoria A4 – classe 3 – vani 4,5 - R.C. € 325,37

Oggi l'immobile risulta residenza del Sig. [redacted], come visibile dal contratto di affitto allegato alla presente relazione (**All. 3).** Il contratto ha una durata di anni 4 (quattro) dallo 01/02/2011 al 31/01/2016, poi rinnovato per i successivi 4.

4.3 – Regolarità catastale

La disposizione interna dell'immobile, così come rilevata dal CTU durante il sopralluogo, risulta conforme a quanto rappresentato su planimetria catastale.

4.4 – Confini

L'appartamento confina:

- a nord – muri perimetrali su cavedio dell'edificio
- a sud – vano scala condominiale, appartamenti int. 9A e 10 stesso edificio
- a est – muri perimetrali su distacco
- a ovest – vano scale e appartamento int. 10 stesso condominio.

4.5 l'edificio:

l'edificio civico 4 di via del Lagaccio 16134 (GE) dista 4 chilometri da Genova Centro, per un percorso con vettura privata di 10 minuti circa.

La via è situata poco a nord della Stazione ferroviaria di Principe, e collega Piazza del Principe a via Napoli.

VIA del LAGACCIO - CAP 16134

Vecchia circoscrizione: Oregina/Lagaccio

Attuale Municipio: CENTRO_EST

Si veda l'inquadramento territoriale contenuto nella scheda descrittiva.

5) REGOLARITA' EDILIZIA

Le ricerche svolte dal CTU hanno individuato l'esistenza del progetto originale dell'immobile, del quale si è fatta visura presso gli uffici del Comune di Genova.

Il progetto di costruzione dell'edificio è il N° 812 del 1949; a questo sono seguiti un progetto di ricostruzione con sopraelevazione e un progetto di variante del 1952.

Si allega in scheda All. 1 quanto reperito, con la copia dell'ultimo progetto che ha interessato l'edificio di via del Lagaccio civ. 4.

Il progetto, così come rappresentato nelle piante, non corrisponde alla planimetria dell'appartamento; a seguito dell'accesso ai luoghi, osservando disposizione dei vani e degli impianti, sembra di poter affermare che non siano state operate modifiche interne rispetto all'impianto originale; si ritiene piuttosto che l'immobile, nella sua attuale conformazione, derivi dalle varianti apportate nel 1952, anche se non registrate correttamente sugli elaborati oggi a disposizione.

Da quanto emerso presso gli uffici comunali di Edilizia Privata, non risultano pratiche che riguardano lavori di eventuali opere interne, e pertanto mancano documenti idonei ad attestarne lo stato di primo impianto.

In conclusione, a seguito di tutto quanto sopra esposto, si ritiene accertata la regolarità edilizia dell'appartamento.

6) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA

Anteriormente al ventennio l'immobile qui oggetto di procedura si trovava in [redacted] In forza della [redacted], di

cui alla denuncia registrata a Genova il 21/10/1997 al N° 50 Vol. 6613, ivi trascritta il 18/08/2001 ai numeri 24626/16300, l'immobile passava a:

[redacted]

ciascuno per la quota indivisa di ½ (un mezzo), [redacted], precisando che [redacted] della de cuius, signora L[redacted], nata a [redacted] il [redacted] e L[redacted], nata a [redacted] il [redacted], hanno [redacted] dal Cancelliere addetto alla Pretura di Genova in data [redacted] N° [redacted] di cronologico, registrato a Genova, atti giudiziari, i[redacted] al N° [redacted] iscritto nel competente Registro Successioni in data 13/10/1997 Volume 25, parte 2, pagina 52, N° 612.

Con atto di compravendita in data 24/04/2008 numeri 18156/8740 di Repertorio Notaio Carlo D'Arco, registrato a Genova il 05/05/2008 al N° 5919, ivi trascritto il 06/05/2008 ai numeri 16157/10062 il Signo[redacted] ha ceduto la quota indivisa di ½ (un mezzo) dell'immobile a:

[redacted] (sopra generalizzato).

Con atto di compravendita in data 06/04/2009 ai numeri 127432/12635 di Repertorio, Notaio Francesco FELIS, trascritto a Genova il 04/05/2009 ai numeri 14024/9886, il [redacted] ha ceduto la quota di 1/10 (un decimo) dell'immobile mappale 317/22 a:

[redacted].

L'aggiornamento eseguito presso la Conservatoria (in data 15/01/2018) lascia invariata la situazione sopra riportata,

come da Certificazione Notarile agli atti.

7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Come da Relazione Notarile già in atti, per l'immobile oggetto dell'esecuzione gravano ad oggi le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- ipoteca volontaria in data 06/05/2008 ai numeri 16159/3174 a favore di B@nca 24-7 Società per Azioni, con sede in Bergamo, per € 150.000,00 a carico di [redacted] gravante sull'intero mappale 317/22
- ipoteca legale in data 10/05/2010 ai numeri 14753/3040 a favore di Equitalia Sestri SPA, con sede in Genova, per € 40.409,56 a carico di [redacted] gravante sulla quota di 1/10 del mappale 317/22

7.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Non sono necessarie procedure di regolarizzazione catastali e/o edilizie.

8) SPESE CONDOMINIALI

Amministrazione del Condominio di via del Lagaccio 4: "Studio SANO'&USAI".

Il preventivo di spese ordinarie annue per il 2017 è di circa € 1.200,00.

La cifra ad oggi a debito, a carico dei proprietari dell'interno 10A, per quanto riguarda l'amministrazione ordinaria, è di € 4.401,06 oltre € 1.190,54 di spese legali.

Al momento non vi sono lavori straordinari già deliberati dal Condominio. Da anni si riscontrano infiltrazioni di acque piovane dalla copertura, infiltrazioni che riguardano alcuni

appartamenti posti all'ultimo piano dell'edificio; si rende inoltre sempre più evidente la necessità di restaurare il cavedio in comune con il civico 2A di via Lagaccio. Tutti interventi, questi esposti, non deliberati, a causa di aspetti economici diffusi, ma urgenti e necessari.

9) INDAGINE URBANISTICA

Il PUC del Comune di Genova, individua l'area nella quale ricade l'immobile esecutato, come area "AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistico residenziale".

10) VINCOLI

Non risultano vincoli gravanti sull'immobile.

11) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:	
Porta ingresso:	anta singola, blindata
Infissi esterni:	finestre e persiane in alluminio
Infissi interni:	tamburati, in legno
Angolo cottura:	presente locale cucina
Bagno:	locale di medie dimensioni, con doccia, wc, bidet e lavabo; rivestimento in piastrelle h. mt. 2,00 da terra; a pavimento piastrelle in linoleum
Pavimenti:	in graniglia, originali
Pareti:	tinteggiate

Ascensore: presente

Citofono: presente

Gas: utenza attiva

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Impianto di riscaldamento idro-sanitario: è presente una caldaia per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento; sono posti all'interno dell'appartamento alcuni elementi radianti.

12) CERTIFICATO ENERGETICO

Scadenza il 14/01/2019 *(la caldaia è risultata completamente fuori norma e priva di verifiche, pertanto la certificazione ha validità 1 anno)*

Prestazione energetica globale G

Tecnico certificatore Geom. Alessio FERRARI

N° CERTIFICATO 81395

Certificato posto in copia all'**All. 6.**

ORIGINALE APE POSTO IN ALLEGATO ALLA COPIA CORTESIA

13) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA

13.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento.

La stima del valore venale tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e 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, costituisce elemento basilare per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

13.2. Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*, Comune di Genova
- esame della 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.

13.3. Stima del valore a base d' asta

La media dei valori OMI per la zona in oggetto, è riferita alla zona "semicentrale/Oregina" del Comune di Genova, a destinazione residenziale; per le abitazioni civili, di tipo economico, categoria raffrontabile agli immobili esecutati, l'Omi pubblica, nel primo semestre 2017:

- un valore minimo di €/mq 1.050,00 ed un massimo di €/mq 1.550,00.

Le quotazioni in zona sono variabili, la densità edilizia, le condizioni e lo stato di manutenzione degli immobili molto differenziate fra loro. Ad oggi si trova la possibilità di acquisto nella stessa via del Lagaccio, con cifre a mq. che vanno da € 800,00 ad € 1.200,00 circa.

I valori FIAIP per via del Lagaccio indicano, su immobili da ristrutturare, valori da € 750/mq a € 1050/mq.

I citati valori OMI - FIAIP, e un estratto di alcuni annunci di vendita per immobili in zona, sono posti all'**All. 5**.

Il CTU, analizzato quanto sopra esposto e descritto, in relazione alla distribuzione interna dell'appartamento, alle

finiture ad oggi in essere, al tipo di affaccio sul contesto e alla sua accessibilità, raffrontati gli elementi acquisiti rispetto ai valori OMI e agli immobili oggi sul mercato, stima una cifra di vendita a mq. pari ad € 700,00.

Pertanto:

Superficie lorda commerciale mq. 80

80x€/mq. 700,00 = € 56.000,00

€ 56.000,00 (eurocinquantaseimila/00)

VALUTAZIONE BASE D'ASTA

QUOTA ESECUTATA:

9/10 [redacted] = € 50.400,00

10/100 [redacted] = € 5.600,00

14) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

14.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 24/10/2017 quale tecnico estimatore nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dott. Daniele BIANCHI
- giuramento in data 08/11/2017
- a seguito di corrispondenza raccomandata, e successivi contatti telefonici, il sopralluogo è stato effettuato in data 12/12/2017.

14.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di certificati e planimetria catastale;
- accesso presso l'ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per ricerca e visura di pratiche autorizzative e del progetto di costruzione dell'edificio
- accesso in Conservatoria per aggiornamento visura.

Genova, 7 febbraio 2018 L' Esperto

Arch. Cora Canonici