

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**G.E.: Ill.mo dott. R. Bonino**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**Condominio Via Napoli 67**

rappresentato e difeso dall' avv. Daniele Fusani

*contro la sig.ra*

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**RELAZIONE DI STIMA**

Udienza : 09.01.2018 ore 10

---

Tecnico Incaricato: Arch. Lucia Di Summa



Iscritto all' Ordine degli Architetti di Genova con il N. 1558 con studio in Genova, Via Pagano

Doria 9/10- 16128 Tel./Fax 010 5956865 M. 347 4668577 e-mail: [luciadisumma@tin.it](mailto:luciadisumma@tin.it) pec:

[lucia.disumma@archiworldpec.it](mailto:lucia.disumma@archiworldpec.it)

*LOTTO UNICO: piena proprietà consistente nell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Genova , Via Napoli 67 interno n.2 - piano terra rialzato, con annesso giardino pertinenziale su due livelli collegato all'appartamento da scala esterna.*

## **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Genova facente parte del fabbricato civico n.

67 di Via Napoli e più precisamente:

appartamento interno n. 2, posto al piano terra rialzato e composto da ingresso/corridoio, soggiorno, tre camere di cui due con cabine armadio, due bagni, cucina, piccolo ripostiglio, giardino pertinenziale su due livelli collegato alla cucina da scala esterna ( All.7- Planimetria stato attuale - scala 1:100).

La planimetria dell'allegato 7 riporta la configurazione piuttosto precisa dell'appartamento così come è stato visionato e rilevato al momento del sopralluogo e che, unitamente alle immagini della documentazione

fotografica (All. 6) fornisce il quadro generale del bene immobile. L'edificio di cui l'immobile fa parte è composto da un piano terra e otto piani in elevazione ( l'8° piano è visibile nella foto aerea – All. 6 ).

### 1.1 - Dati tecnici:

#### **Abitazione**

superficie utile:	mq. 91
superficie giardino pertinenziale:	mq. 39
superficie lorda abitazione :	mq. 107
<b>superficie commerciale:</b>	<b>mq. 110,9</b>

### 1.2 - Calcolo superficie virtuale



Abitazione ( sup lorda) mq. 107 x 1	= mq. 107
Terrazzo mq. 39 x 0,10	= mq. 3,9
<u>Totale superficie virtuale abitazione</u>	<u>= mq. 110,9</u>

### 1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a (All.1- Visura storica per immobile e planimetria catastale) :

1. xxxxxxxxxxxxxxx natx a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxx

C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx– proprietà **1/1 in regime di separazione dei beni** con i seguenti dati:

Via Napoli 67 int. 2- Piano Terra

Sez. Urbana GEC, Foglio 2, Mappali 143 e 145 sub 2 , Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza Vani 6 – Superficie catastale 106 mq.  
– \* Totale escluse aree scoperte 102 mq. - R.C. € 852,15.

\* nota dell'agenzia delle entrate: si intendono escluse le superfici di balconi e terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti.

### 1.4 – Regolarità catastale

La planimetria catastale **è difforme** dallo stato attuale dei luoghi.

Le difformità consistono nella mancata rappresentazione :

- delle pareti che costituiscono cabine armadio nelle camere situate a nord ovest e a nord e le relative porte di accesso;
- della cucina in muratura ;
- del bagno di servizio realizzato nell'ingresso.

### 1.5 – Confini



### **L'appartamento confina :**

ad est con intercapedine e cavedio a sud con vano  
scale ed atrio condominiale ad ovest con distacco su via  
Napoli a nord con distacco condominiale e giardino  
pertinenziale

### **il giardino pertinenziale confina :**

ad est con muro di contenimento terreno soprastante e sbocco intercapedine  
condominiale a sud con muri perimetrali appartamento di cui costituisce  
pertinenza ad ovest con distacco condominiale a nord con muro di  
contenimento terreno soprastante

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: Municipio I  
centro Est

Nelle vicinanze: quartieri Lagaccio –

Oregina - Castelletto

La zona è provvista dei servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria.  
Possibilità di parcheggio nella via e nelle  
zone limitrofe.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Collegamenti pubblici: Linea AMT; stazione ferroviaria Genova

Principe a circa Km 1,8;  
casello autostradale di Genova Ovest a circa  
3,7 Km.

## **3. STATO DI POSSESSO**

L'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo risultava occupata  
dalla proprietaria , dai due figli e da altro soggetto ivi residente di cui si  
allegano i certificati di residenza (All. 2).



Si allegano inoltre: il certificato storico di residenza dell'esecutata, stato di famiglia, stato civile, estratto atto di matrimonio completo di indicazione sullo scioglimento del matrimonio (All. 2) .

#### **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 : //
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali: dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito in data xxxxxxxxxxxxxxxx presso il Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx (All. 2), la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx risulta di stato libero per la cessazione degli effetti civili del matrimonio.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni: accesso intercapedine condominiale dal giardino pertinenziale

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

###### 4.2.1. Iscrizioni

Dalla relazione notarile prodotta da parte procedente risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni:

**Iscrizione** - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario , iscritta a

Genova il 30/06/2008 ai nn. 25081/4754, per euro 200.000,00 di capitale, € 200.000,00 di interessi , totale € 400.000,00 durata 30 anni, in favore di Banco di San Giorgio Spa con sede in Genova, contro xxxxxxxxxxxxxxxx, atto notarile Notaio Aurelio Morello di Genova del xxxxxxxxxxxx Rep. n. xxxxxxxxxxxx, sull' immobile di cui alla presente perizia.

**Iscrizione** – Rep. gen. 37940 Rep. part. 6581 del 19.12.2016 di Atto Giudiziario del 09.12.2016 Rep. 9041/2016 per decreto ingiuntivo, capitale € 4.930,75 totale € 12.000,00; richiedente Condominio Via Napoli 67 (Ge) contro xxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sugli immobile in oggetto.

###### 4.2.2. Pignoramenti



**Trascrizione** – Pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 30/06/2017 ai nn. 20731/14280 in favore di Condominio Via Napoli 67 (Ge) a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Genova del 24.05.2017 Rep 4956/2017 gravante sull' immobile in oggetto .

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Per regolarizzare le opere eseguite dopo il giugno del 2008 ( data atto di acquisto) e realizzate in assenza di titolo edilizio, ai sensi dell'art. 42 comma I della LR 16/2008 e s.m.i. deve essere presentato idoneo progetto a firma di tecnico abilitato con pagamento sanzione pecuniaria minima di € 1.033,00 . Stante che l'edificio è stato realizzato ante il 1975 , per il bagno, che presenta un lato minimo inferiore di pochi centimetri a quanto stabilito dal REC, potrebbe essere chiesto un parere di conformità e quindi applicazione di flessibilità per miglioramento delle condizioni igienicosanitarie dell'abitazione ed ottenere che possa essere mantenuto.

Importo per la regolarizzazione : € 1.033,00 per sanzione ed € 2.500,00 oltre oneri di legge per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, per un totale lordo di € 4.705,00.

4.3.2. di conformità catastale: € 500,00 oltre oneri di legge, per un totale lordo di **€ 734,40.**

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**



5.1. Spese condominiali: importo gestione ordinaria (preventivo anno 2017/18) è di € 3.358,25.

Da informazioni rese dall'amministratore del Condominio il totale delle spese ad oggi dovuto è pari ad euro 8.468,24 di cui € 7.504,61 per gestione ordinaria ed € 963,63 per saldo straordinario valvole e ripartitori . Non vi sono interventi di manutenzione o altro deliberati dal condominio alla data odierna.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### *6.1. Attuali proprietari*

La proprietà attuale dell'immobile oggetto di perizia è intestata a:

XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà , attualmente di stato civile libero, all'epoca del rogito in regime di separazione dei beni, per acquisto fattone dai sigg. XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il 05.01.1929 e XXXXXXXXXXXXX in XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il 14.04.1933 in virtù di atto di compravendita del 23.06.2008 a rogito del Notaio Morello Aurelio di Genova Rep. n. XXXXXXXXXXXXX, trascritto a Genova il 30.06. 2008 ai nn. 25080/16291 ( All. 5 - Atto di provenienza).

### *6.2. Precedenti proprietari*

A XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

1) scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.10.1995 rep. XXXXXXXXXXXXX notaio Barletti Carlo di Genova, trascrizione del 21.11.1995 nn. XXXXXXXXXXXXX, con il quale acquistano l' immobile in oggetto dall'Istituto Autonomo Case Popolari Provincia di Genova.

## **7. REGOLARITA' EDILIZIA**



**Il fabbricato ad uso civile abitazione** è stato edificato con concessione edilizia n. 547/1963 .

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Comune di Genova in data 27.12.1971 con decreto n. 2071 (All.5).

Stante le modifiche interne apportate in assenza di titolo edilizio l'u.i. in oggetto **non è regolare dal punto di vista urbanistico.**

## **8. INDAGINE URBANISTICA**

Secondo il PUC 2015

L'immobile ricade in zona : AR-UR (riqualificazione urbanistica residenziale)

Secondo il P.T.C.P. l'immobile ricade in ambito: 53E Area TU (All. 8- Stralci cartografici).

## **9. VINCOLI**

L' immobile oggetto di perizia ricade in area sottoposta a **vincolo idrogeologico.**

## **10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

<b>Caratteristiche strutturali:</b>	
Strutture verticali:	cemento armato condizioni: buone
Solai:	laterocemento - condizioni:buone
Copertura:	tipologia: piana struttura c.a.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	





Pavimentazione esterna antistante	Pavimentazione antistante l'ingresso: asfalto condizioni: medie
Portone	alluminio colore grigio condizioni:buone
Atrio	pavimento piastrelle graniglia condizioni: buone
Vano scale	lambrino colorato pareti intonacate e tinteggiate condizioni:mediocri
Facciata principale	porzione basamentale: rivestimento lastre marmoree condizioni: discrete. Elevazione: intonaco alla genovese condizioni: medie
Infissi esterni	Finestre di alluminio bianco eccetto in bagno : legno in cucina: finestre doppie, legno all'interno e alluminio anodizzato all'esterno cameretta lato giardino: finestre doppie, legno all'interno e alluminio all'esterno avvolgibili : epoca di costruzione
Infissi interni:	porte interne : legno smaltato epoca di costruzione condizioni: mediocri porta bagno aggiunto: legno tamburato colore bianco porta ripostiglio: porta a soffietto di pvc porta d'accesso : anta unica di legno condizioni:medie
Cucina	Pavimento piastrelle di graniglia Cucina in muratura (bancone) Forno sovrapposto a forno elettrico con canna fumaria non funzionante
Bagni:	pavimenti: monocottura pareti :monocottura dotazione bagno 1: doccia, w.c., bidet, lavabo condizioni: discrete dotazione bagno 2: vasca idromassaggio, w.c., bidet, lavabo condizioni: discrete
Pavimenti:	eterogenei: graniglia, palladiana di marmo condizioni:medie
Pareti e soffitti:	soffitti intonacati e tinteggiati . condizioni:medie
Giardino	Pavimento di cemento Condizioni: mediocri



<b>Impianti:</b>	
Elettrico:	sottotraccia , privo di conformità
Fognatura:	presente allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia
Termico:	impianto centralizzato e calderina Rinnai 16 montata in esterno per produzione acqua calda sanitaria
Gas:	metano allacciata alla rete comunale
Citofono	presente
Antenna Tv	presente
Ascensore	Presente ancorchè non di utilizzo per l'int. 2 ubicato al piano terra rialzato come la partenza dell'ascensore

## **11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA**

### 11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere 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 della posizione, dell'esposizione, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione , delle condizioni dell' immobile al momento del sopralluogo, oltre che della distribuzione interna e delle irregolarità urbanistico-catastali. L'analisi dei valori di mercato in zona, tenuto conto dell'attuale crisi di mercato, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale, come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato nell'attuale condizione.

### 11.2. Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti internet;



- esame banca dati valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per immobili appartenenti alla categoria abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo in zona C17 , che ricomprende Via Napoli , per il primo semestre 2017 propone valori da un minimo €/mq 1050,00 ad un massimo di €/mq 1550,00 .*
- esame banca dati valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P. che per immobili in buono stato in via Napoli indica per il 2016 valori da €/mq. 1700,00 ad €/mq 2000,00 mentre per immobili da ristrutturare da €/mq. 1350,00 ad €/mq. 1700,00.*
- banca dati Borsino Immobiliare che per immobili di tipo economico in vi Napoli indica valori da €/mq 963,00 ad €/mq. 1177,00.  
(All. 9 – Quotazioni OMI, FIAIP, Borsino Immobiliare)

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

**Lotto unico:** piena proprietà unità immobiliare di civile abitazione della superficie commerciale di mq. 110,90 compreso il giardino pertinenziale . Sono stati detratti gli importi come indicato nella presente relazione, relativamente alla regolarizzazione catastale ed urbanistica .

Ai costi sopra indicati dovranno essere aggiunti gli oneri di legge.

- Abitazione mq. 110,90 x €/mq. 1.100,00= € 121.990,00
- detratto importo per la regolarizzazione urbanistica e per l' accatastamento = € 5.439,40 totale  
€ 116.550,60 arrotondato a € 116.000,00

**Valore a base d' asta = € 116.000,00**



## **12. DIVISIONE IN LOTTI**

L'abitazione , stante la sua distribuzione interna non si presta ad essere suddivisa in due unità immobiliari.

## **13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

### 13.1 – Operazioni peritali

- giuramento
- invio n. 1 raccomandata e lettera posta ordinaria in data 25.09.17
- n. 1 sopralluogo in data 09.11.17

### 13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per reperimento planimetria catastale e visura storica per immobile;
- ricerca pratiche edilizie presso il Comune di Genova ;
- ricerca certificato di abitabilità ;
- accesso presso Ufficio Anagrafe del comune di Genova per richiesta certificato storico di residenza, stato di famiglia ed estratto atto di matrimonio oltre a certificati di residenza di tutti gli occupanti l'appartamento oggetto di esecuzione;
- richiesta informazioni all'amministratore del Condominio per predisposizione Ape e per info su spese condominiali.

### 13.3 - APE

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i. redatto da tecnico incaricato dalla scrivente (All. 4).

L' Esperto

arch. Lucia Di Summa

### **Allegati:**

- 1 Visura storica per immobile , planimetria catastale



- 2 Certificati anagrafici ed estratto atto di matrimonio
- 3 Atto di provenienza
- 4 Attestato Certificazione Energetica (APE)
- 5 Decreto di Abitabilità
- 6 Documentazione fotografica
- 7 Planimetria abitazione scala 1.100
- 8 Stralci cartografici
- 9 Quotazioni OMI, Fiaip, Borsino Immobiliare

**Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005** La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da **Condominio di Via Napoli 67** contro xxxxxxxxxxxxxxxx, attesta di avere inviato con posta ordinaria copia della presente relazione all'esecutata, di averne inviato copia via e-mail all'avv. Fusani per il precedente e di aver depositato copia di cortesia per l'Ill.mo G.E. presso la cancelleria della

VII sez. del Tribunale di Genova.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 11 dicembre 2017

L' Esperto

Arch. Lucia Di Summa

