

R.E. 688/2012

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**CONDOMINIO VIA BIANCHETTI 4**

Avvocato Fabrizio GANDOLFO

contro

**Alfren Alimber ALCIVAR VELASQUEZ** - debitore esecutato

G.E.: Dott.ssa Daniela CANEPA

**RELAZIONE DI STIMA**

---

Tecnico Incaricato: Arch. Cora CANONICI

Iscritto all'Albo degli Architetti di Genova al N° 1355

Con studio in Genova, salita San Leonardo 15/3A



**LOTTO:**

Appartamento sito nel Comune di Genova,  
in Via Bianchetti civ. 4 int. 18 – piano 5° (6° fuori terra)

*All. 1 - scheda dell'immobile, con descrizione grafica e fotografica dello stesso, inquadramento territoriale ed urbanistico, calcoli delle superfici, raffronto fra quanto rilevato e quanto dichiarato nella planimetria catastale, restituzione dei rilievi planimetrici eseguiti durante il sopralluogo.*

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

Piena Proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova indicato con il civico 4 interno 18 di Via Bianchetti e più precisamente: appartamento composto da ingresso – soggiorno, cucina, due camere e bagno, posto al quinto piano dell'edificio.

1.1 - Dati tecnici:

**Appartamento:** superficie lorda commerciale: mq. 72 (settantadue)

1.2 – Identificativi catastali

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

Alcivar Velasquez Alfren Alimber nato in Ecuador il 24/01/1961

c.f. LCVLRN61A24Z605Z proprietà per 1/2.

Mitte Parraga Sonia Mardella nata in Ecuador l'11/07/1965

cf. MTTSMR65L51Z605E proprietà per 1/2.

**Sez. GEC Foglio 11, mappale 313 subalterno 42 – Via Bianchetti civ.  
4 int. 18 - piano 5 - categoria A/4 - classe 4 – vani 4,5 - R.C. € 383,47.**

*All. 2 - planimetria e certificato catastali*



### 1.3 – Regolarità catastale

La planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato attuale dei luoghi. Durante il sopralluogo si è rilevata una difformità nel locale bagno e un diverso accesso al locale cucina; in particolare:

- il locale bagno è nella realtà più grande di quello indicato in planimetria: la porta di accesso è stata “anticipata” in modo da aumentare la superficie calpestabile del locale e garantire la possibilità di attrezzare lo stesso con tutti i servizi necessari;
- A seguito di tale ampliamento, la porta della cucina originale è stata chiusa, aprendo un nuovo accesso più spostato verso il locale soggiorno

In pratica è stato ampliato il locale bagno, con conseguente spostamento della porta di accesso alla cucina, a discapito del disimpegno.

Le ricerche effettuate presso gli uffici comunali hanno escluso la presenza di una pratica autorizzativa in tal senso, alla quale avrebbe dovuto corrispondere un aggiornamento catastale della planimetria

Pertanto l'immobile non presenta regolarità catastale, ma la difformità interna è autorizzabile dal punto di vista normativo e ne completa il valore commerciale.

Il CTU include nella scheda allegato 1, una planimetria di raffronto in giallo e rosso, per supportare l'acquirente nella fase di regolarizzazione dell'immobile.

Al punto 4.3.1. il CTU descrive l'iter che dovrà seguire l'acquirente, finalizzato alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile eseguito.

Inoltre si fa notare che l'indirizzo dell'immobile indicato su planimetria



Catastale è errato, e va rettificato: la dicitura riporta via Bianchetti 11/18.

#### 1.4 – Confini

##### L'appartamento confina:

- a nord: con muro in comunione con altro appartamento dello stesso civico (int. 17) e vano scala
- ad est: con muro in comunione con appartamento int. 19 e con vano il scala
- a sud: con muro perimetrale su distacco condominiale - caseggiato civ. 2 via Bianchetti
- ad ovest: con muro perimetrale con via Cipresso; - sopra: appartamento interno 22
- sotto appartamento interno 15

#### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale con scarsa possibilità di parcheggio in vicinanza.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Zona prevalentemente residenziale

Collegamenti pubblici: La metropolitana e la ferrovia distano circa 400 m, l'autostrada dista km. 2,0.

*Si veda l'inquadramento territoriale contenuto nell'All. 1*

#### **3. STATO DI POSSESSO**

L'appartamento è occupato da un affittuario in forza di regolare contratto di affitto registrato a Genova il 12 ottobre 2009 e valido fino al 14 settembre 2013, con rinnovo automatico di ulteriori quattro anni in caso di mancata disdetta; conduttore: Valverde Orzano Claudia



Jacqueline, nata a Lima (Perù) il 13 febbraio 1983; canone € 600,00 mensili.

*All. 3 - copia del contratto di affitto*

#### **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

- **07.02.2006 RPN. 1269 Ipoteca volontaria** a favore BANCA DI ROMA SPA – Roma, contro Alcivar Velasquez Alfren Alimber nato in Ecuador (EE) il 24.01.1961 nonché contro Mitte Parraga Sonia Mardella nata in Ecuador l'11.07.1965, per Euro 260.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 130.000,00 concesso a Loor Cataneda Carmen Mireya nata in Ecuador il 9.11.1968.

4.2.2. Pignoramenti

- **31.10.20112 RPN 23931 Pignoramento Immobiliare** a favore Condominio Via Bianchetti 4 e contro Alcivar Velasquez Alfren Alimber, sulla sua quota di spettanza pari alla metà, per la somma di Euro 3.692,00, oltre interessi e spese.

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. Il caso in oggetto riguarda unicamente opere interne; in particolare si tratta di realizzazioni edili non in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e i regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione, che non hanno comportato modifiche di sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento di superfici utili o numero di unità immobiliari, né modifiche di destinazione d'uso di costruzioni e singole unità immobiliari, non hanno recato pregiudizio alla statica dell'immobile e hanno rispettato le originarie caratteristiche costruttive dell'edificio. Il caso potrebbe ricadere nella procedura di "mantenimento opere interne eseguite prima del 1985".

Per sanare i lavori effettuati nell'immobile esecutato, autorizzabili da un punto di vista sanitario ed edilizio, occorre innanzi tutto depositare al Catasto una planimetria aggiornata dell'immobile; successivamente presentare presso il Comune di Genova Edilizia Privata una pratica "mantenimento opere interne eseguite prima del '85"

Quanto sopra (inclusa la conformità catastale) va redatto da tecnico abilitato; pertanto gli oneri complessivi possono essere stimati in circa € 280,00 di versamenti più € 700,00 (oltre oneri di legge) per tecnico incaricato

4.3.2. conformità catastale:

€ 50 per presentazione variazione catastale

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1.140,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 184,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:



€ 3.653,35.

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

### **6.1 Attuali proprietari**

A tutto il 22.02.2013 l'immobile in oggetto risulta di proprietà dei signori Alcivar Velasquez Alfren Alimber nato in Ecuador il 24.01.1961 e Mitte Parraga Sonia Mardella nata in Ecuador l' 11.07.1965 .

### **6.2 Precedenti proprietari**

La quota di metà del signor Alcivar Velasquez Alfren Alimber risulta di proprietà in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Marco Jommi di Genova in data 03.02.2006 rep. n.79176 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Genova il 7.02.2006 al RPN. 4047, dal signor Pusceddu Sergio nato a Genova il 28.04.1968.

Il signor Pusceddu Sergio, sopra generalizzato, acquistò quanto sopra, con atto Notaio Dogliotti Riccardo di Genova in data 3.10.1994 rep.n.390, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Genova l'11.10.1194 al RPN. 16994, dai signori Montaldo Mirella nata a Borghetto di Borbera (AL9 il 17.06.1941 e Di Noto Vincenzo nato ad Acate (RE) l'11.05.1930.

Ai signori Montaldo Mirella e Di Noto Vincenzo l'immobile in oggetto pervenne per titolo anteriore al ventennio.

*All. 4 - copia dell'atto di provenienza*

## **7. REGOLARITA' EDILIZIA**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato nell'immediato dopoguerra, ma presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova non è stata reperita alcuna documentazione in merito.

Come già descritto nel paragrafo "regolarità Catastale", l'immobile nel



suo stato attuale non corrisponde esattamente a quanto indicato nella planimetria, con alcune difformità relative a lavori di ampliamento del locale bagno, lavori comunque autorizzabili. Ma, presso l'Ufficio Progetti e presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova, dove è stata eseguita visura, nulla è risultato nei confronti dell'immobile esecutato; pertanto i suddetti lavori sono stati eseguiti in assenza di relativa pratica autorizzativa.

L'acquirente dovrà farsi carico di redigere una pratica di regolarizzazione dell'immobile, sia edilizia che catastale, come descritto al paragrafo 4.3.1

## **8. INDAGINE URBANISTICA**

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova , P.U.C, approvato con D.P.G.R. n.44 del 10/03/2000 , l'immobile in oggetto ricade in zona B sottozona BB RQ con recupero, per quanto riguarda il P.U.C. adottato con D.C.C. n.92 del 7.12.11 ricade in zona AR UR.

L'immobile ricade nel Piano di Bacino della Provincia di Genova nell'ambito 53 E area TU.

*All. 5 - stralcio della strumentazione urbanistica vigente*

## **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 lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

## **10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

### **Appartamento:**

**Caratteristiche strutturali:**



Strutture verticali:	murature portanti condizioni: discrete
Solai:	tipologia tradizionale - condizioni: discrete
Copertura:	tipologia: a terrazza non praticabile - condizioni: discrete
Scale:	tipologia: a rampa – ubicazione: interna – servo scala: assente – condizioni: mediocri
Area esterna	L'edificio affaccia direttamente su via Bianchetti

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim/nti	il portone affaccia direttamente sulla strada condizioni: mediocri
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco intonacato e tinteggiato - condizioni: mediocri
Portone atrio:	tipologia: a doppia anta - materiale: alluminio e vetro - condizioni: buone
Scale:	pedate e pianerottoli in marmo – atrio in graniglia - pareti atrio in lastre di marmo e tinta; pareti vano scala in tinta- condizioni: normali
Porta caposcala:	anta doppia ad anta singola non blindata, verniciata internamente - condizioni: normali
Infissi esterni:	finestre: doppia anta a battente in alluminio con vetro doppio - condizioni: normali – persiane alla genovese in alluminio - condizioni: buone
Infissi interni:	porte interne in legno, condizioni: normali
Cucina:	pavimento in piastrelle - pareti rivestite, con piastrelle in ceramica beige - condizioni: normali
Bagno:	pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,00 - condizioni: normali
Pavimenti:	in parquet posato a 45° - condizioni: buone
Pareti:	intonacate e tinteggiate di colore bianco – condizioni: normali

#### **Impianti:**

Citofonico:	presente e funzionante.
Ascensore:	presente e funzionante
Gas:	alimentazione: gas
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Telefonico:	non presente



Termico:	autonomo con pompe di calore (camera/soggiorno)
----------	---

*All. 6 - Certificato Energetico ACE*

## **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 tiene 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, costituisce elemento basilare per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

### **11.2. 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*;

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.



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

**Lotto unico:** appartamento della superficie commerciale pari a mq. 72,00.

mq. 72 x €/mq. 1.500 = € 108.000,00 valore dell'immobile considerato libero da contratti e/o persone

attualmente l'immobile è occupato da affittuari con regolare contratto, pertanto il valore viene decurtato del 15%

€ 108.000,00-15% = € 91.800,00

proprietà esecutata quota ½

Quindi € 91.800/2 = € 45.900,00

**Valore a base d' asta: € 45.900,00**

**quarantacinquemilaottocento euro**

### **12. DIVISIONE IN LOTTI**

Stante le caratteristiche dell' appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti, se non a fronte di onerose opere edilizie.

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

#### 13.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 15/03/2013, esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, Dott.ssa D. Canepa;
- giuramento in sede dell'udienza in data 21/03/2013 ;
- fissazione del sopralluogo in data 29/04/2013 mediante invio di raccomandata all'esecutato; sopralluogo non effettuato, accesso negato



- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 03/06/2013;

### 13.2 – 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'eventuale acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;

- verifiche eseguite presso l'ufficio condono edilizio per la verifica di eventuali pratiche di sanatoria.

Genova, giugno 2013

L' Esperto

---

Arch. Cora Canonici

### Allegati:

- 1 SCHEDA immobile
- 2 Planimetria e certificato catastale
- 3 contratto di locazione
- 4 atto di provenienza
- 5 stralcio strumentazione urbanistica vigente
- 6 ACE – Attestato Certificazione Energetica

=====



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

-----

Il sottoscritto Arch. Cora Canonici in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da **Condominio via Bianchetti 4** contro **Alfren Alimber ALCIVAR VELASQUEZ** attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, giugno 2013

L' Esperto

---

*Arch. Cora Canonici*

