

R.E. 560/2016

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

G.E.: Ill.ma dott.ssa P. Zampieri

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**UniCredit S.p.a.**

rappresentato e difeso dagli avv.ti Waldemaro e Arturo Flick

*contro i sigg.*

**RELAZIONE DI STIMA**

Udienza : 07.03.2017 ore 9.00

---

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 posta al piano secondo (terzo fuori terra) del fabbricato sito in Comune di Casella (Ge), località Avosso – Via Cristoforo Colombo civico n. 10 interno 7.*

### 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

**Piena proprietà per la quota di 1/3 in capo a ciascun comproprietario come di seguito specificato**, dell'unità immobiliare ad uso civile

abitazione sita in Comune di Casella (Ge), località Avosso, facente parte del fabbricato civico n. 10 ( già 51B e già 55 di Via Avosso) e più

precisamente:

appartamento interno n. 7 di Via C. Colombo, posto al piano secondo (terzo fuori terra) e composto da: ingresso/soggiorno, quattro camere, locale igienico sanitario, cucina, ripostiglio, ripostiglio sottotetto accessibile dalla cucina, balcone, terrazzino, giardino . L'edificio di cui l'immobile fa parte è composto da un piano terra e tre piani in elevazione. Il ripostiglio sottotetto è ubicato in edificio attiguo . Il civico n. 10 si raggiunge da scala esterna, camminamento e ulteriore scala esterna di distribuzione ai piani.

#### 1.1 - Dati tecnici:

superficie utile appartamento:	mq. 103,00 ca
superficie balcone:	mq. 9,20 ca.
superficie terrazzino:	mq. 4,60 ca.
superficie ripostiglio sottotetto:	mq. 9,00 ca. con h > m.1,50
superficie ripostiglio sottotetto:	mq. 39,00 ca. con h < m.1,50
superficie giardino:	mq. 64,00 ca. con h > m.1,50
superficie lorda appartamento :	mq. 123,00 ca.
<b>superficie commerciale:</b>	<b>mq. 138,00 ca.</b>





1.2 - Calcolo superficie virtuale

Appartamento ( sup lorda) mq. 123,00 x 1	= mq. 123,00
Balcone mq. 9,20 x 0,30	= mq. 2,76
Terrazzino mq. 4,60 x 0,30	= mq. 1,38
Ripostiglio sottotetto: con h > m.1,50 mq. 9,00 x 0,50	= mq. 4,5
Ripostiglio sottotetto con h < m.1,50 mq. 39,00 x 0,00	= mq. 0,00
Giardino mq. 64,00 x 0,10	= mq. 6,4
<u>Totale superficie virtuale</u>	<u>= mq. 138,04</u>
<u>Totale superficie virtuale arrotondata</u>	<u>= mq. 138,00</u>

1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casella (Ge) in capo a :

..... – proprietà **2/6** in regime di separazione dei beni

C.F. .... – proprietà **2/6**

.....12.1954

C.F. .... – proprietà **2/6** in regime di separazione dei beni

con i seguenti dati:

Via Cristoforo Colombo n.10 interno 7 - piano T ( n.d.r. in realtà è piano secondo )

Sez. Urbana // Foglio 8, Mappale 657 , Sub. 7, Categoria A/2, Classe U, Consistenza Vani 8 – Superficie catastale 160 mq. R.C. € 1.115,55 con graffata particella 662.





#### 1.4 – Regolarità catastale

La planimetria catastale è difforme dallo stato attuale dei luoghi.

Le difformità consistono nella mancata rappresentazione della tettoia lato giardino, mancata rappresentazione delle strutture portanti ( pilastri) , spessore di alcune pareti diverso dall'esistente, diversa altezza interna, imprecisioni grafiche .

#### 1.5 – Confini

L'unità immobiliare confina :

appartamento interno n. 6, distacchi verso terreno di proprietà Cresta e/o aventi causa, verso la casa distinta con il civico n. 4 della stessa via, verso strada privata e verso la casa distinta con il civico n. 2 della stessa via , vano scala.

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

#### Caratteristiche zona:

Periferica, località Avosso.

Nelle vicinanze: centro di Casella

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Collegamenti pubblici: Linea ATP, trenino di Casella che collega all'entroterra e a Genova; casello autostradale di Busalla a 9 Km .

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

L'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo risultava sgombera da arredi, a parte un po' di scatoloni ed un elettrodomestico in





cucina. Risultano residenti all'indirizzo, oltre ai tre comproprietari, anche :

2.

3.

Si allegano tutti i certificati storici di residenza, lo stato di famiglia, il certificato di stato libero dei sigg. \_\_\_\_\_

Alberto, certificato anagrafico di matrimonio di \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_, l'estratto dell'atto di matrimonio completo di indicazione sul regime patrimoniale di quest'ultimi e il certificato anagrafico di matrimonio \_\_\_\_\_ residente all'indirizzo.

#### **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 dell'atto di matrimonio reperito in data 27.12.2016 presso il Comune di \_\_\_\_\_ (All. 4), i sigg. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ risultano coniugati in regime di separazione dei beni. Il : \_\_\_\_\_ è di stato libero.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni: nessuna

##### 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 si evince che nel ventennio preso in esame alla data del 7 settembre 2016 relativamente all' immobile oggetto della presente relazione , risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni:





**Iscrizione** - Ipoteca volontaria iscritta a Genova il 02/03/2007 al n. 2235 particolare e n. 9209 generale , per euro 388.800,00 , in favore di Unicredit Banca Spa (oggi UniCredit spa) , con sede in Bologna, C.F. 12931320159 (Domicilio ipotecario eletto presso la sede della sua Agenzia di Genova), a carico di \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ a garanzia dell'originario debito di € 259.200,00 , contratto con mutuo a rogito Notaio F. Bonini in data 28.02.2007 Rep. n. 48348.

#### 4.2.2. Pignoramenti

**Trascrizione** - Pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 22/08/2016 all'art. 18533 in favore di UniCredit SPA con sede in Roma, C.F. 00348170101 , a carico di \_\_\_\_\_ in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova in data 06/08/2016 rep. n. 7435.

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. di conformità urbanistico edilizia: € 1.700,00 + € 2000,00 + € 500,00  
= € 4200,00 oltre oneri di legge

Da ricerche eseguite presso il Comune di Casella e dalla presa visione dei luoghi, emergono le seguenti irregolarità urbanistiche:

- presenza di una tettoia sul lato giardino, addossata al muro perimetrale e al confine con la proprietà attigua;

Per sanare la tettoia sarebbe necessario provvedere alla redazione di relazione paesaggistica volta all'ottenimento di Autorizzazione





Paesaggistica , successivamente presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria, previo accertamento della conformità, salvo ottenimento della deroga dalle distanza dal confine del vicino con il benessere di quest'ultimo, pagamento di sanzione amministrativa nella misura non inferiore ad € 1.033,00 oltre oneri da quantificarsi a cura del Comune di Casella di cui al momento non è possibile indicarne l'importo e in ultimo nuovo accatastamento.

Stante il costo delle pratiche e delle sanzioni e degli oneri, necessari per regolarizzare la predetta tettoia, si ritiene più economico indicare il costo per la sua demolizione pari a circa € 1.700,00;

- difformità dello stato attuale rispetto allo stato autorizzato con DIA n. 1750 del 2003, relativamente alla posizione della parete della cucina, all'indicazione dell'altezza interna, alla dimensione di alcuni vani, alla mancata rappresentazione dei pilastri interni, al diverso spessore di alcune pareti interne. Per regolarizzare l'u.i. secondo Art. 22 comma 3 L.R. n.16/2008 aggiornata da L.R. n.33/2016 , per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e corredata dalla seguente comunicazione: a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienicosanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato; b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato; c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di





realizzazione dei lavori; d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro. Il tutto per € 2.000,00 c.a.

4.3.2. di conformità catastale: € 500,00 c.a.

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

5.1. Spese condominiali:

spese gestione annuale in capo all'interno n. 7 risulta pari ad € 700,00.

A gennaio u.s. risultava un insoluto pari ad € 500,00.

*Non vi sono al momento opere di manutenzione straordinaria deliberate e/o deliberande, l'amministratore riferiva anche di una problematica relativa ad un muro di cinta pericolante, e scrive:*

*<Si sta trattando da oltre un anno la problematica di un muro di cinta pericolante; il costo dell'eventuale rifacimento al momento non è ancora oggetto di contenzioso legale, ma la questione è seguita dal legale dei 2 Condominii (civ. 10 e civ. 12) potenzialmente interessati e della controparte proprietaria del terreno confinante. Stante l'incertezza dei possibili sviluppi non è possibile quantificare anche solo in via orientativa la possibile quota di spesa in carico al Condominio civ. 10 e di conseguenza all'int. 7.>*

L'amministratore sig. Gianluca Campora inviava alla scrivente relazione geologica (All.10 ) redatta da tecnico incaricato da un condomino del civico n.12 con la descrizione del muro e una planimetria redatta da tecnico incaricato dal Condominio con il posizionamento del predetto muro rispetto al civ. 10 ( All. 11).

I due edifici in cui ricade l'immobile in questione ( poiché il ripostiglio accessibile dalla cucina si trova nel sottotetto dell'edificio attiguo) , non compaiono nella mappa, ma è stato evidenziato in rosso il profilo degli edifici in cui è ubicato il civico 10 ( vedi All. 11 – profilo in rosso con i nn.





15-16-17-18-19).

A seguito di ulteriori informazioni richieste dalla scrivente all'amministratore sull'entità dell'eventuale importo in capo all'interno n. 7 , l'amministratore faceva presente **che non si tratta di rifare tutto il muro, ma solo la parte interessata dalle spaccature.** L'amministratore ritiene che la cifra sia tutt'altro che importante e che l'importo delle opere potrebbe essere suddiviso nella peggiore delle ipotesi tra 30 unità immobiliari. Si prevede prudenzialmente un importo indicativo di € 3. 000,00.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari

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

~~\_\_\_\_\_~~  
 ( ~~\_\_\_\_\_~~ )  
 1 ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~  
 C. ~~\_\_\_\_\_~~, per la quota di 1/3  
 ciascuno, per acquisto fattone dai sigg. Franzè Giuseppe e Arduino Alma  
 in data 28 febbraio 2007, con atto di compravendita a rogito del Notaio  
 Francesco Bonini Rep.n.48347 , trascritto a Genova il 2 marzo 2007 all'art.  
 5276 ( All. 4 - Atto di provenienza).

### 6.2 Precedenti proprietari

All'01/01/1996 l'immobile in oggetto risultava di proprietà di Franzè Giuseppe nato ad Arena il 13 luglio 1949 e Arduino Alma nata a Genova 28 gennaio 1955 coniugi in comunione legale dei beni , per averlo acquistato in forza di atto a rogito Notaio Pietro Biglia in data 17 maggio 1993 Rep. n. 3259, trascritto a





Genova il 18 maggio 1993 all'art. 9215.

### 7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato edificato con licenza edilizia n. 56/76 del 30 agosto 1976 e successiva variante n. 10/79.

Decreto di abitabilità n. 10/79 del 05.03.1980.

In data 1 .06.2003 è stata presentata una DIA prot. n. 1750 per opere interne ( All.9 ) in cui l'u.i. è rappresentata in maniera diversa rispetto allo stato attuale (All. 8). Non sono state trovate altre pratiche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Casella.

### 8. INDAGINE URBANISTICA

Secondo il PRG 1993 vigente, il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione ricade in *zona B* ( Zona completamente edificata).

### 9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto è sottoposto a **vincolo paesaggistico** stante la distanza inferiore a m. 150 dal torrente Brevenna.

Non risulta vincolo idrogeologico.

### 10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

<b>Caratteristiche strutturali:</b>	
Strutture verticali:	cemento armato
Solai:	laterocemento - condizioni:buone
Copertura:	tipologia: a due falde - condizioni:buone costituisce copertura dell'ingresso /soggiorno dell'u.i. in oggetto anche il terrazzo dell'appartamento soprastante . Occorre eseguire verifica circa la provenienza dell'infiltrazione riscontrata sopra alla porta finestra del





	locale ingresso/soggiorno . In tale locale esiste un controsoffitto che non ha reso possibile visionare le condizioni dello stesso.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Pavimentazione esterna antistante	Percorso esterno per giungere alla scala di distribuzione degli appartamenti: pietra opus incertum condizioni: mediocri rivestimento scala esterna: pedate di pietra condizioni: medie pianerottoli : gres condizioni: medie ( a parte l'incuria) ringhiere esterne: ferro verniciato –condizioni: mediocri
Pareti esterne:	intonaco alla genovese e cemento faccia a vista condizioni: medie – prospetto lato giardino : mediocre parapetto terrazzino lato interno : da tinteggiare estradosso scala esterna di distribuzione :cemento a vista condizioni: mediocri cornicione: condizioni mediocri
Infissi esterni	finestre di alluminio bianco con doppi vetri doppi infissi porta finestra terrazzino ingresso/soggiorno condizioni:buone avvolgibili di p.v.c. condizioni: buone, salvo qualche cinghia delle tapparelle da rivedere.
Infissi interni:	porte interne : legno tinta noce condizioni: medie porta d'accesso di alluminio e vetro ad anta unica condizioni:medie
Bagno:	pavimenti: ceramica pareti : ceramica dotazione bagno: vasca, w.c., bidet, lavabo condizioni: medie
Pavimenti:	monocottura e marmo di vari colori a seconda degli ambienti condizioni:medie
Giardino	Pavimentazione marciapiede a perimetro : gres rosso e cordolino di cemento – condizioni :mediocri Giardino : prato (incolto) e piastrelle di cemento e sassolini Tettoia addossata alla facciata di legno e simil coppi
Pareti e soffitti:	soffitti intonacati e tinteggiati . controsoffitto nell'ingresso/soggiorno condizioni:medie alcune pareti presentano rivestimento di perlinato di legno dipinto, non è stato quindi possibile valutare la muratura. Si evidenzia un' infiltrazione sopra la portafinestra del soggiorno.
<b>Impianti:</b>	
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale





Termico:	impianto autonomo con calderina datata in cucina
Citofonico:	assente
Ascensore:	assente
Gas:	metano

## **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, quindi delle condizioni dell'appartamento al momento del sopralluogo, oltre che della distribuzione interna. 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 agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame banca dati valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per immobili appartenenti alla categoria abitazioni di tipo economico (unica categoria presente), in normale stato conservativo propone valori da un minimo €/mq 780,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00.*





- esame banca dati valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.* che per immobili in buono stato in zona periferica di Casella indica per il 2015 valori da €/mq. 650,00 ad €/mq 800,00;
- banca dati Borsino Immobiliari che per immobili di tipo economico in zona Avosso indica un valori : ubicazione minor pregio €/mq 669,00 – fascia media € /mq. 821,00 – ubicazione maggior pregio € /mq. 973,00
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti internet.

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

**Lotto unico:** piena proprietà appartamento della superficie commerciale di mq. 138 ca.

In considerazione dello stato manutentivo dell'edificio, dell'infiltrazione riscontrata nel locale ingresso/soggiorno, delle caratteristiche generali, della mancanza di ascensore, ecc. si è ritenuto di applicare quotazione inferiore al minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate. Inoltre sono stati detratti gli importi come indicato nella presente relazione, relativamente a demolizione tettoia per € 1.700,00, importo indicativo lavori muro di cinta/contenimento per € 3.000,00, sanatoria art. 22 comma 3 per € 2000,00 , nuovo accatastamento € 500,00 . Ai costi sopra indicati dovranno essere aggiunti gli oneri di legge.

• mq. 138 x €/mq. 650,00=	€	89.700,00
• detratto importo per smontaggio tettoia=€		1.700,00
• sanatoria atr. 22 comma 3=	€	2.000,00
• nuovo accatastamento=	€	500,00
totale	€	85.500,00





**Valore a base d' asta = € 85.500,00**

## **12. DIVISIONE IN LOTTI**

Sebbene la superficie e la distribuzione interna dell'u.i. potrebbero suggerire l'ipotesi di frazionamento in due unità abitative, si ritiene l'operazione non percorribile stante l'impossibilità di realizzare nuove canne fumarie per una seconda cucina e per l'impianto di riscaldamento. In aggiunta a questo si dovrebbero realizzare un ulteriore bagno con finestra, muri di divisione interna, impianti, ecc., con costi ragguardevoli che renderebbero l'eventuale divisione in due lotti antieconomica. Per le ragioni sopra evidenziate si ritiene che l'u.i. **non sia divisibile** .

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

### **13.1 – Operazioni peritali**

- nomina ricevuta dall'Ill.mo Giudice dott. ssa Zampieri del 21.11.16
- giuramento 24.11.16
- invio raccomandate 29.11.16
- sopralluogo 27.12.16
- istanza di proroga dell' 11.01.17

### **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;
- richiesta di visura progetto, inquadramento urbanistico all'Ufficio Tecnico del Comune di Casella;
- ricerca pratiche edilizie e certificato di abitabilità ;
- accesso presso Ufficio Anagrafe del comune di Casella per richiesta





certificati storici di residenza, stato di famiglia ed estratto atto di matrimonio

### 13.3 - APE

Si allega l'Attestato di prestazione energetica dell'u.i. oggetto di perizia reperita dal sig. \_\_\_\_\_

L' Esperto

arch. Lucia Di Summa

#### **Allegati:**

- 1 Visura storica per immobile e planimetria catastale
- 2 Stralcio PRG 1993 Comune di Casella
- 3 Certificati anagrafici elencati al punto 3 della relazione
- 4 Atto di provenienza
- 5 Attestato Certificazione Energetica (APE)
- 6 Decreto di Abitabilità
- 7 Documentazione fotografica
- 8 Planimetria appartamento in scala 1.100
- 9 Dia per variazioni interne dell'11.06.2003
- 10 Relazione geologica del 3.04.2012 sul muro di contenimento a monte civ. n. 12 di via C. Colombo-Casella (Ge)
- 11 Elaborato grafico geom. Cavalieri su muro di cui all'allegato 10

#### **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 **UniCredit Spa** con \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ attesta di avere inviato con posta ordinaria copia della presente relazione all'esecutata, di averne inviato copia via e-mail all'avv. Flick 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, 7 febbraio 2017

L' Esperto

Arch. Lucia Di Summa

