

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esproprio promossa da:

[REDACTED] + [REDACTED]

Creditori procedenti

contro

[REDACTED] + [REDACTED]

G.E.: dott. **Delucchi**

RELAZIONE DI STIMA

Immobile: Genova, Via A. Manno 12/5

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Ronzitti

Isritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 2397

Con studio in Via Cantore 30B/3 – 16149 GENOVA – Tel. & Fax. 010.418901 – Cell. 347.9187021

LOTTO UNICO: appartamento posto al piano primo del fabbricato sito in Comune di Genova, Via A. Manno civ. 12 interno 5.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 12, interno 5 di Via Antonio Manno e più precisamente:

- appartamento posto al piano primo composto da: ingresso, soggiorno (**Allegato B.4.**), cucina (**Allegato B.5.**), n. 1 camera singola annessa alla veranda (**Allegato B.6.**), n. 1 camera singola (**Allegato B.7.**), n. 1 camera matrimoniale (**Allegato B.8.**), n. 2 bagni (**Allegato B.9.**), n. 2 ripostigli, terrazzo al piano.
- Dalla planimetria catastale risulta una cantina di 4 mq. circa che non è stato possibile visionare.

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq. 113,00

Terrazzo: superficie lorda commerciale: mq. 148,00

Veranda: superficie lorda commerciale: mq. 11,00

Cantina: superficie lorda commerciale: mq. 4,00

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 113,00 x 1 + mq. 125,00 x 0,15 + mq. 23 x 0,25 + 11 x 0,6 + 4 x 0,25 = mq. 145,00 (arrotondato per difetto)

1.3 - Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente (visura storica del 08/01/2015) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a:

- [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED].
- [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED] con i seguenti dati:
 - Sezione **SEP**, foglio **55**, mappale **730**, sub. **81** – Via Antonio Manno 12/5 - piano **1** - categoria **A/3** - classe **V°** - consistenza vani **8** - R.C. **€ 950,28**;

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 17/12/2001 (**Allegato A.1**) a mani dello scrivente, si sono riscontrate le seguenti difformità evidenziate nell'allegato A.1.:

- Apertura di un varco di collegamento tra la camera e la veranda;
- Creazione di un piccolo ripostiglio.

1.5 – Confini

L'appartamento confina:

- a nord-ovest: con Via Briscata;
- a nord-est: con appartamento, cavedio e vano scala;
- a sud-est: con appartamento int. 4;
- a sud-ovest: con terrapieno
- sopra: con appartamenti;
- sotto: con locali commerciali;

La cantina confina:

- a nord-ovest: con altra cantina;
- a nord-est: con corridoio;
- a sud-est: con altra cantina;
- a sud-ovest: con intercapedine.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica residenziale con scarsa disponibilità di posteggio.

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

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri residenziali limitrofi sono la delegazione di Pegli a Ponente e di Cornigliano a Levante, non sono presenti particolari attrazioni paesaggistiche.

Collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Genova Sestri P. a circa Km 1,0 e autostrada entrata di Genova Pegli a circa km 4,0, la zona è servita dai mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

Nell'immobile risultano residenti:

- [REDACTED] (proprietaria per ½);
- [REDACTED] (figlio);
- [REDACTED] (figlia minorenn);
- [REDACTED] (padre).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Genova l'08/11/2000 al R.P.N. 7557 per lire 500.000.000 (cinquecentomilioni) a favore della "[REDACTED]", con sede in Torino, e contro i signori [REDACTED] e [REDACTED], entrambi sopra generalizzati, gravante sull'appartamento interno 5 del civico 12 di via Antonio Manno (in allora censito al Catasto dei Fabbricati alla Sezione SEP con il Foglio 55, Particella 730, Subalterno 8, Vani 7), a garanzia di mutuo di lire 250.000.000 concesso con atto ricevuto dal Notaio Fabio Novara in data 03/11/2000 numero 51620 di Repertorio, registrato;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 19/02/2008 al R.P.N. 3049 per euro 22.736,46 (ventiduemilasettecentotrentasei/46), oltre spese successive occorrente, a favore della "[REDACTED]", con sede in [REDACTED], e contro il predetto signor [REDACTED], sopra generalizzato, nascente da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova in data 06/02/2008 numero 1285/2008 di Repertorio e gravante sulla quota pari ad una metà dell'intero dell'immobile in oggetto;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 26/03/2008 al R.P.N. 5752 per euro 99.654,94 (novantanovemilaseicentocinquantaquattro/94), oltre interessi, spese e competenze legali, a favore della "[REDACTED]", con sede in [REDACTED], e contro il signor [REDACTED], sopra generalizzato, nascente da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova in data 21/02/2008 numero 1679 di Repertorio e gravante sull'immobile censito al Catasto dei Fabbricati alla Sezione SEP,

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile predetto risulta nella titolarità dei predetti signori [REDACTED] e [REDACTED] in forza di quanto segue:

- in data 3 novembre 2000 con atto ricevuto dal Notaio Fabio Novara di Genova Numero 51619 di Repertorio, registrato, trascritto a Genova l'8 novembre 2000 al Registro Particolare numeri 19669 e 19670, i predetti signori [REDACTED] e [REDACTED] acquistarono, in regime di comunione legale dei beni, rispettivamente:

- dai signori [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], la piena proprietà dell'intero appartamento interno 5 del civico 12 di Via Manno, con annessa cantina, in allora censito al Catasto del Fabbricati alla sezione SEP con il foglio 55, particella 730, subalterno 8, Vani 7;

- dalle signore [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], la quota complessivamente pari a 10/12 (dieci dodicesimi) dell'intero – essendo il predetto signor [REDACTED] già titolare della quota pari a 2/12 (due dodicesimi) dell'intero in forza della successione del signor [REDACTED] – di un vano originariamente facente parte dell'appartamento interno 4 del civico 12 di via Antonio Manno, in allora – tale appartamento – censito al Catasto dei Fabbricati alla Sezione SEP con il Foglio 55, Particella 730, subalterno 7, vani 6,5. Quale vano – scorporato dall'appartamento subalterno 7 medesimo in forza di Denuncia di Variazione per frazionamento del 06/11/2000 n. 9721.1/2000 – è venuto ad assumere il subalterno 80 prima di fondersi (come da Denuncia di Variazione del 17/12/2001 n. 11573.1/2001 – Protocollo n. 393456) con il subalterno 8, dai quali è derivato l'attuale subalterno 81, oggetto della presente relazione.

Ai predetti signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] l'appartamento interno 5 del civico 12 di Via Antonio Manno (in allora censito al Catasto dei Fabbricati alla Sezione SEP con il Foglio 55, Particella 730, subalterno 8) pervenne in forza di quanto segue:

- In data 20/05/1988 con atto ricevuto dal Notaio Luigi Siri, già alla residenza di

Genova, registrato, trascritto a Genova il 23/06/1988 al R.P.N. 12292, l'immobile predetto venne assegnato in piena proprietà alle signore [redacted], nata a [redacted] il [redacted], [redacted], nata a [redacted] il [redacted], e [redacted], nata a [redacted] il [redacted], in comune ed in parti uguali tra di loro;

- in data 25/03/1999 decedette la predetta signora [redacted], lasciando a succederle per legge le proprie figlie, signore [redacted] e [redacted], entrambe sopra generalizzate (Denuncia di Successione registrata all'Ufficio delle Successioni di Genova l'1/06/1999 al n. 9 volume 6879, trascritta a Genova il 26/03/2002 al R.P.N. 7843);
- in data 17/08/1999 decedette la predetta signora [redacted], lasciando a succederle per legge il proprio coniuge, signor [redacted], ed i propri figli signori [redacted] e [redacted], tutti sopra generalizzati (Denuncia di Successione registrata all'Ufficio delle Successioni di Ivrea al numero 96 volume 1260, trascritta a Genova l'11/08/2001 al R.P.N. 15854).

Ai predetti signori [redacted], [redacted] e [redacted], l'intera proprietà del vano originariamente facente parte dell'appartamento interno 4 del civico numero 12 di Via Antonio Manno, in allora – tale appartamento – censito al Catasto dei Fabbricati alla Sezione SEP con il Foglio 55, Particella 730, Subalterno 7, vani 6,5 – pervenne in forza di quanto segue:

- in data 21/12/1985 con atto ricevuto dal predetto Notaio Luigi Siri Numero 23662 di Repertorio, registrato, trascritto a Genova il 21/01/1986 al R.P.N. 3106, il vano in oggetto, unitamente a maggior consistenza (in allora censito al Catasto dei Fabbricati alla Sezione SEP, Foglio 55, Particella 730, subalterno 7, vani 6,5), venne assegnato in piena proprietà alla predetta signora [redacted] (coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted]);
- in data 07/12/1997 decedette il predetto signor [redacted], lasciando a succedergli per legge la propria moglie, signora [redacted], ed i propri figli, signori [redacted] e [redacted], tutti sopra generalizzati.

(Denuncia di Successione registrata all'Ufficio delle Successioni di Genova al numero 10 volume 24, trascritta a Genova il 20/11/2001 al R.P.N. 22251).

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato con progetto n. 724 del 05/07/1958, il decreto di abitabilità n. 1138 è stato rilasciato in data 17/04/1962. In data 25.03.1986 è stata presentata istanza di condono n. 7138 e in data 23.10.1992 con provvedimento C-5126 è stata rilasciata concessione in sanatoria "...a mantenere la realizzazione di una veranda ricavata nello spazio compreso fra il lastrico su cui è poggiata ed il terrazzo dell'appartamento soprastante in ampliamento dell'unità immobiliare sita in via Manno 12/5.

In data 01/06/2000 è stata presentata istanza ai sensi dell'art. 26 L. 47/1947 per opere interne n. 3169/2000.

In data 21.09.2000 è stata presentata altra istanza ai sensi dell'art. 26 L. 47/1947 per opere interne n. 5305/2000.

Tutte le opere realizzate sono state regolarmente denunciate ad eccezione del varco su muro perimetrale citato in precedenza e la creazione di un piccolo ripostiglio.

L'attuale conformazione deriva da frazionamento e fusione con l'appartamento int. 4 regolarmente denunciati.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. (2000) aggiornato al 2014 – Piano Urbanistico Comunale – il fabbricato in oggetto è ricompreso in Zona **B** - Sottozona **BB-CE**, rispetto alla cartografia del nuovo P.U.C. adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 8/2015 il fabbricato è ricompreso in zona **AC-IU**.

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, e non è vincolato dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (bellezza d'insieme). Non ricade in zona esondabile (Piano di Bacino ambito 12-13). Nessun vincolo idrogeologico. Rispetto al PTCP ricade in ambito 53C Area TU.

Non sussistono altri vincoli.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	pilastri e travi in c.a. tradizionale - condizioni: buone
Solai:	tipologia: latero-cemento - condizioni: buone
Copertura	tipologia: a terrazzo parzialmente calpestabile – condizioni buone
Scale:	ubicazione: interna – servo scala: non presente ascensore: presente
Balconi:	balconi con soletta in c.a. e ringhiere in ferro

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim/ne esterna:	marciapiede antistante il portone si presenta in buone condizioni
Pareti esterne:	muratura a camera d'aria - rivestimento: pietre di piccole dimensioni - condizioni: buone
Portone atrio:	tipologia: ad anta doppia - materiale: vetro - condizioni: ottime
Scale:	gradini, pianerottoli e pavimento atrio, in marmo, pareti scale in marmo – condizioni: ottime
Porta caposcala:	anta singola a battente - condizioni: buone
Infissi esterni:	finestre in alluminio doppio vetro, condizioni: buone
Infissi interni:	porte in legno - condizioni: buone
Bagno:	pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica colorate – condizioni: buone
Pavimenti:	parquet e piastrelle in ceramica (bagno) - condizioni: buone
Pareti:	in tinta lavabile e in ceramica (bagno e cucina) - condizioni: buone

Impianti:

Citofonico:	presente
Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico:	----
Termico:	riscaldamento e acqua calda centralizzati

Si allega alla presente relazione l'attestazione di certificazione energetica n. 17470 rilasciata il 27/03/2015 con scadenza il 27/03/2015 che evidenzia un valore di prestazione energetica globale in classe G (**Allegato C**).

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 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, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

11.2. Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie 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

Valori OMI: minimo 1.500,00 €/mq – Massimo 2.200,00 €/mq (riferiti al I semestre 2014)

Valore di riferimento in base all'offerta di mercato nella zona per immobili simili: 1.650,00 €/mq. (si fa presente che il prezzo di offerta non corrisponde al prezzo di realizzazione).

Lotto unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq. 145,00.

mq. 145,00 x €/mq. 1.500,00 = €. 217.500,00

Valore dell'immobile: €. 217.500,00 (duecentodiciasettemilacinquecento/00)

Valore a base d'asta decurtato del coefficiente correttivo posto come incentivo d'asta (5%) ed arrotondato per difetto:

Valore a base d'asta per la quota di 1/1: €. 206.600,00

(duecentoseimilaseicento/00)

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia in nessun caso divisibile in lotti.

Le quote degli esecutati sono così ripartite:

(1/2): €. 103.300,00 (centotremilatrecento/00)

(1/2): €. 103.300,00 (centotremilatrecento/00)

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

13.1 – Operazioni peritali

- giuramento in sede dell'udienza in data 18/11/2014;
- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 14/01/2015;

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'ufficio cartografico del Comune di Genova.
- accesso presso l'ufficio visura progetti del Comune di Genova per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;
- richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità;
- accesso presso l'ufficio del Catasto di Genova per l'acquisizione dell'elaborato planimetrico.

Genova, 23 marzo 2015

L' Esperto

Silvia Ronzitti

(arch. Silvia Ronzitti)