

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esproprio promossa da:

Banca [REDACTED] **+ altri**

Creditori procedenti

contro

[REDACTED]
G.E.: dott. **Delucchi**

RELAZIONE DI STIMA

Immobile: Genova, Via A. Manno 12/4

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 4.

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 4 di Via Antonio Manno e più precisamente:

- appartamento posto al piano primo composto da: ingresso e disimpegno (**Allegato B.5.**), soggiorno (**Allegato B.4.**), cucina (**Allegato B.9.**), n. 2 camere (**Allegato B.6. e B.7.**), bagno (**Allegato B.8.**), n. 2 ripostigli, n. 2 balconi (**Allegato B.10.**).
- Dalla planimetria catastale risulta una cantina di 7 mq. circa che non è stato possibile visionare.

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq. 102,00

Balconi: superficie lorda commerciale: mq. 9,00

Cantina: superficie lorda commerciale: mq. 7,00

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. $(102,00 \times 1) + (9 \times 0,25) + (7 \times 0,25) =$ mq. 106,00

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.
- [redacted], [redacted] a [redacted] il [redacted], per la quota di ½ di piena proprietà con i seguenti dati:
 - Sezione **SEP**, foglio **55**, mappale **730**, sub. **79** – Via Antonio Manno 12/4 - piano **1** - categoria **A/3** - classe **V°** - consistenza vani **5,5** - R.C. **€ 653,32**;

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 06/11/2000 (**Allegato A.1**) a mani dello scrivente, si sono riscontrate le seguenti difformità evidenziate nell'allegato A.2.:

- Demolizione parziale di tramezza divisoria interna tra ingresso e soggiorno;
- Creazione di un piccolo ripostiglio.
- Balcone esistente all'epoca di costruzione dell'edificio (1958), ma erroneamente omesso negli elaborati grafici allegati al progetto del 2000 e nella planimetria catastale.

1.5 – Confini

L'appartamento confina:

- a nord-ovest: con appartamento int. 5;
- a nord-est: con appartamento int. 9, cavedio e vano scala;
- a sud-est: con appartamento int. 9;
- a sud-ovest: con distacco condominiale;
- sopra: con appartamento int. 10;
- sotto: con appartamento int. 2;

La cantina confina:

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

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 risulta residente:

- [REDACTED] (esecutato);

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 26/03/2008 al R.P.N. 5752 per euro 99.654,94 (novantanovemilaseicentocinquanta quattro/94), oltre interessi, spese e competenze legali, a favore della "[REDACTED]", con sede in [REDACTED], e contro il [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, Foglio 55, Particella 730, subalterno 7 – per la quota pari a 5/12 (cinque dodicesimi) dell'intero;
- Ipoteca volontaria iscritta a Genova l'07/05/2008 al R.P.N. 3239 per euro 400.000,00 (quattrocentomila) a favore della "[REDACTED]", e contro i signori [REDACTED] e [REDACTED], tutti sopra generalizzati, gravante sull'immobile in oggetto, a garanzia di mutuo di euro 200.000,00 concesso con atto ricevuto dal Notaio Angelo Noli di Genova in data 22/04/2008 numero 58633 di Repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Genova 1, il 07/05/2008;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 13/06/2012 al R.P.N. 13358 per euro 180.753,89 (centottantamilasettecentocinquanta tre/89), oltre spese e interessi, a favore di "[REDACTED]" e contro i predetti signori [REDACTED] e [REDACTED], nascente da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova in data 05/04/2012 numero 3325 di Repertorio e gravante sull'immobile in oggetto.

4.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. di conformità urbanistico edilizia: €. 1.400,00 oltre IVA

4.2.2. di conformità catastale: €. 500,00 oltre IVA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.918,52 (esercizio dal 01/05/2014 al 30/04/2015).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.023,33.

Per quanto riguarda i lavori straordinari sono stati deliberati interventi sul sistema antincendio, per i quali alla data odierna non è stata fatta richiesta di rate e quantificazione degli importi, che dovrebbero essere nell'ordine dei 1.000,00 € ad appartamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile predetto risulta nella titolarità dei predetti signori [REDACTED] e [REDACTED], in comune ed in parti uguali tra di loro, in forza di quanto segue:

- in data 21/12/1985 con atto ricevuto dal Notaio Luigi Siri, numero 23662 di Repertorio, registrato, trascritto a Genova il 21/01/1986 al R.P.N. 3106, l'immobile 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 signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il [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);

- in data 20/01/2011 decedette la predetta signora [REDACTED], lasciando a succederle per legge unicamente i propri figli, signori [REDACTED] e [REDACTED], entrambi sopra generalizzati.

(Denuncia di Successione registrata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Genova 1, il 19/01/2012 al numero 239 volume 9990, trascritta a Genova il 12/03/2012 al R.P.N. 6152).

- Con atto ricevuto dal Notaio Fabio Novara di Genova in data 3/11/2000

numero 51619 di Repertorio, registrato, trascritto a Genova l'8/11/2000 al R.P.N. 19670, le predette signore [redacted] e [redacted], tra l'altro, vendettero al predetto signor [redacted] (ed alla di lui moglie in regime di comunione legale dei beni, signora [redacted], nata a [redacted] il [redacted]) la quota complessivamente pari a 10/12 (dieci dodicesimi) dell'intero di un vano originariamente facente parte dell'appartamento oggetto della presente relazione, già censito al Catasto dei Fabbricati alla Sezione SEP, con il Foglio 55, Particella 730, Subalterno 7. Quale vano – scorporato dall'appartamento subalterno 7 medesimo in forza della predetta 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 (che è oggetto di relazione di stima separata), mentre l'appartamento oggetto della presente relazione, in seguito allo scorporo del vano suddetto, ha assunto gli attuali dati identificativi catastali Foglio 55, Particella 730, Sub. 79, Vani 5,5.

Si precisa che nella nota di trascrizione dell'atto appena citato ricevuto dal Notaio il 03/11/2000 i dati catastali del vano oggetto dell'atto medesimo sono stati indicati come "Catasto dei Fabbricati, Sezione SEP, Foglio 55, Particella 730, Subalterno 7, Categoria A/3, Consistenza 6,5 vani", in quanto la Denuncia di Variazione per il frazionamento del vano medesimo è stata presentata, come sopra precisato, solo in data 06/11/2000.

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. L'attuale conformazione deriva da frazionamento e fusione con l'appartamento int. 5 regolarmente denunciati.

Le opere interne citate in precedenza (demolizione parziale di tramezza divisoria interna tra ingresso e soggiorno; creazione di un piccolo ripostiglio), non sono state denunciate).

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 legno, alluminio grigio (bagno), pvc (cucina) |
| Infissi interni: | porte in legno - condizioni: discrete |
| Bagno: | pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica colorate – condizioni: buone |
| Pavimenti: | graniglia di marmo e piastrelle in ceramica (bagno e cucina) - 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, valvole termostatiche presenti |

Si allega alla presente relazione l’attestazione di certificazione energetica n. 9834 rilasciata il 27/03/2015 con scadenza il 27/03/2025 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: 1.500,00 €/mq. (si fa presente che il prezzo di offerta non corrisponde al prezzo di realizzazione).

Lotto unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq. 106,00.

mq. 106,00 x €/mq. 1.400,00 = €. 148.400,00

Valore dell'immobile: €. 148.400,00

(centoquarantottomilaquattrocento/00)

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

Valore a base d'asta per la quota di 1/1: €. 141.000,00

(centoquarantunomila/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): €. 70.500,00 (settantamilacinquecento/00)

(1/2): €. 70.500,00 (settantamilacinquecento/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, 26 marzo 2015

L' Esperto

Silvia Ronzitti

(arch. Silvia Ronzitti)