

MARIO SPEZZANO
GEOMETRA

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

G.E. Dott.ssa Ada Lucca

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI Sez. 7[^] - R.E. 962/2017

CREDITORE PROCEDENTE

CONDOMINIO PIAZZA LAVAGNA, 4 - GENOVA
C.F. 94030600103

Avv. Daniele Pallotta

DEBITORE ESECUTATO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

UBICAZIONE IMMOBILE

VICO DELLA ROSA CIV. 4A

16123 - GENOVA

ALLEGATO N. 1

RELAZIONE DI STIMA

CONCLUSIONI DEFINITIVE

DESCRIZIONE DEL BENE

Appartamento sito nel centro storico di Genova, in Vico della Rosa civ. 4A , con accesso indipendente e suddiviso su due livelli collegati da una scala a rampa rettilinea, facente parte dell'edificio e del condominio di Piazza Lavagna civ. 4 .

Il primo livello con accesso dal pianerottolo intermedio della scala , è composto da locale w.c. con accesso dal locale cucina, camera . Il locale camera è l'unico vano dotato di areazione naturale, proveniente dalle bucatore posizionate sul prospetto a nord, con affaccio sul vicolo. L'altezza interna misura ml 1,95. Superficie commerciale calcolata in mq 26,35 .

Il sovrastante secondo livello, con accesso dal pianerottolo di sbarco della scala, è composto da locale w.c. cieco con accesso dal disimpegno, locale cucinino , camera . Il locale camera è l'unico vano dotato di areazione naturale, proveniente dalla bucatra posizionata sul prospetto con affaccio sul vicolo. L'altezza interna misura ml 2,2. Superficie commerciale calcolata in mq 36.

Tenuto conto che le pessime condizioni igieniche dell'unità non hanno reso fattibile un accurato rilievo, la superficie commerciale utilizzata è stata calcolata nella misura pari a mq 74.

Riscontrati abusi edilizi , inoltre al momento del sopralluogo è emerso che i due livelli fossero utilizzati da soggetti diversi in forma autonoma ed indipendente uno dall'altro .

REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Da quanto pubblicato presso i pubblici uffici immobiliari con aggiornamento delle visure al 19.09.2018 si rileva in relazione all'immobile in oggetto la seguente storia ventennale :

- con rogito Notaio XXXXXXXXX di Genova del XXXXXXXXX rep. XXXXXXXXX trascritto in data XXXXXXXXX RP. XXXXXXXXX0 RG. XXXXXXXXX XXXXXXXXX (stato libero) acquista da XXXXXXXXX (nubile) la quota intera di beni in GENOVA, vico Rosa civ.4A:

- appartamento posto su due piani (piano ammezzato e piano primo) composto di 3 vani ed accessori.

Censito al NCEU Sez.GEA fg 95 map173 sub 29 v 3 A/5

COERENZE: al piano ammezzato con muri perimetrali su vico Rosa, proprietà della Curia e/o aventi causa, proprietà Queirolo e/o aventi causa e vano scala; al piano primo con muri perimetrali su vico Rosa, proprietà Villa Maria e/o aventi causa, proprietà Musso e/o av. causa, e vano scala.

Prezzo Euro 120.000,00 con provvista a seguito mutuo stipulato in data odierna con Unicredit.

Franco e libero nel ventennio. Urbanistica ante 1967. Nessuna planimetria allegata.

Ultima provenienza indicata: successione legittima in morte di XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX in base alla quale l'immobile è pervenuto alla figlia XXXXXXXXX, trascritta in data XXXXXXXXX RP.24585.

La signora XXXXXXXXX ha accettato l'eredità con beneficio d'inventario con dichiarazione nanti la Cancelleria del Tribunale di Savona del XXXXXXXXX cron. XXXXXXXXX trascritta presso la Conservatoria di Savona in data XXXXXXXXX RP. XXXXXXXXX

- a XXXXXXXXX, sopra generalizzata, quanto in oggetto era pervenuto per successione testamentaria in morte di XXXXXXXXX il XXXXXXXXX deceduta il XXXXXXXXX (per testamento a rogito Notaio XXXXXXXXX pubbl. XXXXXXXXXrep. XXXXXXXXX che integra la den.nr. XXXXXXXXX per testamento Notaio XXXXXXXXXrep.44643) presentata all'Ufficio del Registro di Savona in data XXXXXXXXX nr. XXXXXXXXX trascritta in data XXXXXXXXX RP. XXXXXXXXX RG.XXXXXXXX.

Si precisa che l'accettazione di eredità per la signora XXXXXXXXX non si rileva trascritta presso la Conservatoria di XXXXXXXXX, bensì come riporta anche il Notaio XXXXXXXXX nel proprio atto, la si trova trascritta (con beneficio d'inventario) presso la Conservatoria di XXXXXXXXX.

- a XXXXXXXXX, sopra generalizzata, quanto in oggetto era pervenuto per averlo acquistato per quota intera proprietà (in stato vedovile) da "XXXXXXX senza finalità di lucro" con sede in Genova XXXXXXXXXtrascritto in data XXXXXXXXX RP. XXXXXXXXX RG.6305

In atto l'immobile viene catastalmente identificato:

"in Genova, vico Rosa civ.4A: appartamento posto al piano ammezzato e piano primo di complessivi vani catastali 3

COERENZE: al piano ammezzato con muri perimetrali su vico Rosa, proprietà della Curia e/o aventi causa, proprietà Queirolo e/o aventi causa e vano scala; al piano primo con muri perimetrali su vico Rosa, proprietà Villa Maria e/o av. causa, proprietà Musso e/o av. causa, e vano scala.

Censito al NCEU Sez. GEA fg.95 map.173 sub.29 v.3 A/5.

Prezzo Lit.26.000.000. Franco e libero. Urbanistica ante 1967 . Nessuna planimetria allegata.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto pubblicato presso i pubblici uffici immobiliari con aggiornamento delle visure al 19.09.2018 si rilevano gravare sull'immobile , nel ventennio esaminato, le seguenti formalità pregiudizievoli :

- XXXXXXXXX del XXXXXXXXX

(Rogito Notaio XXXXXXXXX del XXXXXXXXX rep.64517/20016).

Ipoteca volontaria a favore UNICREDIT a carico XXXXXXXXX (sopra generalizzato) a gar. mutuo di Euro 135.000,00. Anni 30. Iscritta per Euro 202.500,00.

Grava sulla quota intera di piena proprietà di beni in Genova vico Rosa civ.4A: Sez.GEA fg.95 map.173 sub.29 v.3 A/5.

Ipoteca NON CANCELLATA alla data di aggiornamento del 19.09.2018

- 1929/11441 del 26.04.2016

(Atto amministrativo del 21.04.2016 rep.2757/4816).

Ipoteca Condc.Amministrativa/Riscossione a favore EQUITALIA NORD S.p.a. sede a Milano a carico XXXXXXXX (sopra generalizzato) a gar.somma di Euro 42.883,78. Iscritta per Euro 85.767,56.

Grava sulla quota intera di piena proprietà di beni in Genova vico Rosa civ.4A: Sez.GEA fg.95 map.173 sub.29 v.3 A/5.

Ipoteca NON CANCELLATA alla data di aggiornamento del 19.09.2018

- 1515/1988 del 19.01.2018

(Atto Ufficiale Giudiziario di Genova del 02.01.2018 rep.11666/2017).

Pignoramento a favore Condominio piazza Lavagna civ.4 (Genova) a carico XXXXXXXX (sopra generalizzato) per Euro 9.565,89.

Grava sulla quota intera di piena proprietà di beni in Genova vico Rosa civ.4A: Sez.GEA fg.95 map.173 sub.29 v.3 A/5.

Pignoramento NON CANCELLATO alla data di aggiornamento del 19.09.2018

Si precisa relativamente allo sviluppo dell'incarico che sono state eseguite ispezioni ipotecarie in capo a tutti i soggetti titolari la proprietà nel ventennio esaminato, verificando in capo agli stessi tanto le provenienze, che le formalità contro nel periodo di possesso, nonché le eventuali formalità pregiudizievoli; ispezioni eseguite in capo ai signori:

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Nel corso del sopralluogo avvenuto in data 18 settembre u.s. , durante il quale sono stati visionati tutti i vani dell'unità, è stato preso atto che i due livelli risultino occupati singolarmente da soggetti diversi tra loro, seppur l'immobile risulti locato ad uso abitativo ad un ulteriore ed unico soggetto dal nome di XXXXXXXX (XXXXXXXXXX), mediante contratto registrato PRESSO L'Agenzia delle Entrate in data 10/01/2017 al n. 134-serie 3T e codice identificativo XXXXXXXX.

Durata del contratto anni 3+2 a partire dal 01/12/2016, con canone di locazione pari ad € 230,00/mese , oltre le spese di amministrazione ordinaria calcolate in € 50,00/mese . Prima scadenza del contratto agevolato : 30/11/2019 .

Per quanto sopra accertato in materia di possesso nonché di destinazione ed utilizzo dell'unità immobiliare, in data 21 settembre us, è stato presentato esposto agli uffici del commissariato della Polizia di Stato zona "Centro" .

Lo stato dell'immobile viene ritenuto OCCUPATO .

VALORE DI MERCATO

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	€ 99.900,00	
<i>A DETRARRE</i>		
Percentuale pari al 10% del valore per assenza di garanzia per vizi del bene ed incentivo all'acquisto.		€ 9.990,00
Deprezzamento per immobile OCCUPATO		€ 8.000,00
Spese Amm.ne insolute		€ 10.007,18
Spesa prevista Consumi d'acqua		€ 7.000,00
Spesa Prevista Ripristino Facciate		€ 2.500,00
Tributi e sanzioni per regolarizzazione edilizia e catastale		€ 5.400,00
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia e catastale , al lordo di tributi		€ 3.800,00
Costi Opere Interne di Manutenzione Straordinaria		€ 25.000,00
SOMMANO DETRAZIONI		€ 71.697,18
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 28.202,82	
<u>PREZZO A BASE D'ASTA</u> arrotondato	€ 28.200,00	

(diconsi euro ventottomiladuecento/oo)

CRITICITA' RISCONTRATE

L'unità immobiliare , come si evince dalla allegata documentazione fotografica, necessita di un pesante intervento per opere di manutenzione straordinaria che vadano ad interessare impianti, finiture, serramenti, intonaci, oltre a quanto necessario per migliorare le condizioni igieniche-sanitarie .

Ulteriori criticità sono :

- lo stato di possesso dell'immobile, occupato da figure diverse da quella legittimata secondo il contratto di locazione registrato ;
- gli abusi edilizi per il frazionamento dell'unità e per la realizzazione di opere interne senza le regolari autorizzazioni ;
- le altezze interne ridotte ;
- le ventilazioni naturali posizionate su un solo prospetto e la scarsa illuminazione naturale .

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'edificio situato nel centro storico genovese , costruito in aderenza ad altri edifici gode di un solo prospetto con affaccio sul vico di larghezza pari a circa due metri .

Il circondario , conosciuto per le frequentazioni femminili dal preciso profilo, è dotato di una fitta rete di esercizi di vicinato, ma ovviamente non risulta servito da mezzi pubblici .

Il caseggiato realizzato con struttura in pietra e solai in legno, con copertura a falde rivestite in ardesia, è composto da n. 5 livelli oltre al sottotetto , con accesso dal civico 4 di Piazza Lavagna .

L'edificio è' posto a due passi dalla Via Garibaldi , dal Duomo, e dall'area del Porto Antico .

L'unità, priva di qualsiasi tipo di finitura accettabile e descrivibile, risulta essere priva di impianto di riscaldamento .

Le condizioni manutentive generali a livello di finiture ed impianti sono pessime e bisognose di una pesante ristrutturazione, che ovviamente dovrà interessare anche i serramenti interni ed esterni; i costi minimi stimati per dotare l'appartamento di impianti a norma e con un grado di finitura normale ammontano ad € #25.000,00# .

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile , intestato alla parte esecutata, viene così censito : Sez GEA Fg 95 Map 173 sub 29 Z.C. 1A Cat. A/5 Cl. 6[^] Vani 3 Sup. Cat. 62 mq Rendita € 133,25

REGOLARITÀ CATASTALE - L. 52 / 1985 art. 29 comma 1bis

Dal sopralluogo eseguito in data 18.06.2018, si è potuto verificare che la planimetria catastale all'impianto depositata in data 23/12/1939 non trova corrispondenza con lo stato dei luoghi , a causa della diversa disposizione degli spazi interni e dell'utilizzo dell'unità a due soggetti diversi , che di fatto aumenta il numero delle unità immobiliari da censire .

Per la regolarità catastale si renderà necessario depositare un aggiornamento grafico tramite procedura Docfa , una volta definiti gli aspetti relativi alla conformità edilizia .

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito applicando la normativa UNI 10750, che somma la superficie dei vani principali a quella dei vani accessori diretti, misurate al lordo delle murature esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm , e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune .

Le pertinenze, sono state ricondotte ad una "Superficie Virtuale", mediante l' utilizzo di appositi coefficienti di ragguaglio.

Il risultato di detti conteggi è contenuto nella tabella che segue :

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Virtuale</i>	
Abitazione	mq	62,35	100%	Mq	62,35
Scala	mq	11,40	100%	Mq	11,40
			Totale	Mq	73,75

La superficie commerciale arrotondata, utilizzata per il procedimento di stima, è pari a mq 74.

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

La superficie calpestabile dell'unità posta al primo livello è pari a mq 25 oltre l'area del sottoscala adibita a w.c., mentre la superficie calpestabile dell'unità posta al secondo livello è pari a mq 28,5.

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

In relazione alla completezza della documentazione, la stessa risulta conforme ai sensi del disposto dell'art. 567 comma 2° del Codice di Procedura Civile.

Lo scrivente ha altresì provveduto ad autonome ispezioni ipotecaria e catastale .

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 1) Domande giudiziari: non sono emersi procedimenti giudiziari in itinere.
- 2) Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:
nessuna
- 4) Altre limitazioni d'uso : nessuna
- 5) Difformità edilizie : si .
- 6) Difformità catastali : si .
- 7) L' esecutata risulta avere un debito, riferito agli ultimi due anni, per spese di amministrazione per complessivi € 10.007,18.

L'amministratore pro-tempore del caseggiato riferisce che a seguito di rottura di tubazione privata totalmente riconducibile all'appartamento in questione, i consumi dello stesso (non ancora contabilizzati) saranno superiori ad € 7.000,00 .

- 8) Spese medie amministrazione ordinaria annue : circa € 900,00.
- 9) Sono stati deliberati i lavori relativi al ripristino delle facciate dal costo complessivo stimato in € 30.000,00 .
- 10) L'edificio non è in possesso di un regolamento condominiale .

REGOLARITA' EDILIZIA

Detto che l'edificio in cui risulta ubicato il bene immobiliare è stato edificato in periodo antecedente al 17/10/1942, sono state effettuate le ricerche delle tavole progettuali presso l'archivio storico comunale , senza però ottenere alcun risultato .

Visto che da successive ricerche e consultazioni di tipo informatico , presso gli archivi degli Uffici Comunali (settore edilizia privata e ufficio condono) non risultano depositate pratiche edilizie , la planimetria catastale all'impianto verrà utilizzata quale "stato legittimato" dell' immobile.

Tra lo Stato Attuale accertato e la planimetria catastale, assunta come provenienza urbanistica, sono state riscontrate le difformità sotto elencate :

- frazionamento ed aumento di superficie interna ;
- diversa distribuzione degli spazi interni .

In relazione al tipo di opere abusive accertate, che necessitano il ripristino ex-ante ad unità immobiliare unica, nonchè l'esecuzione di opere volte al miglioramento dei requisiti igienico-sanitari, l'unità potrà essere regolarizzata mediante il deposito presso gli uffici comunali di pratica edilizia ai sensi dell'art. 48 c. 3 LR 16/08, che così recita : " Ove le opere in difformità di cui al comma 2 concretino variazioni in aumento della superficie della costruzione o della unità immobiliare fino alla soglia di 10 metri quadrati, la somma da corrispondere è pari a euro 5.164,00."

Seguirà aggiornamento grafico catastale avvenuto mediante pratica DocFa .

DECRETO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

Vista l'epoca di costruzione ante 1934, non è necessario che l'edificio sia in possesso del certificato di abitabilità .

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del D. Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i., ai fini della presente procedura si è provveduto a redigere l' Attestato di Prestazione Energetica, n° 37693 in data 23.10.2018, dal quale è emerso che l'unità ricade in Classe "G" .

INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. vigente, adottato con Delibera della G. C. del 5/2/2015, il fabbricato ricade nella zona denominata AC-US (Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano) così come individuata nella Tav. 38, mentre l'edificio, come individuato nella specifica planimetria, appartiene alla Categoria "C" , cioè edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio .

VINCOLO A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO

Il fabbricato in oggetto non risulta assoggettato a nessun tipo di vincolo .

DIVISIBILITA' DEL BENE

Stante le caratteristiche del bene in oggetto, lo scrivente ritiene l' immobile NON divisibile.

VALUTAZIONE

La presente stima ha lo scopo di determinare il più probabile "Valore di Mercato" dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Verrà pertanto calcolato il più probabile valore dell'immobile, applicando il valore unitario al metro quadrato forniti dai borsini immobiliari .

Valore Unitario Medio

➤ *Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio :*

Risultato interrogazione : Anno 2018 - Semestre 1 Comune: Genova **Fascia/zona:** Centrale
Codice di zona: B03 **Microzona catastale n.:** 47 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione : Residenziale Valore di vendita unitario a metroquadrato, con uno stato conservativo in condizioni Normale , espresso in una forbice compresa tra 1.250,00 €/mq e 1.800,00 €/mq , per un valore medio pari ad € 1.525,00/mq .

➤ *Borsino Immobiliare* Esprime per un'abitazione di tipo economico una quotazione del valore unitario suddivisa in tre fasce : 2^ Fascia Ubicazione Minor Pregio €/mq 906,00 – Fascia Media €/mq 1.118,00 - 1^ Fascia Ubicazione Maggior Pregio €/mq 1.340,00

➤ *Fiaip Liguria*

Vengono riportati i valori di vendita secondo l'osservatorio immobiliare della Liguria

Prezzi 2016	Ristrut / Nuovo	In buono stato	Da ristrutturare
CENTRO STORICO	€/mq 1.400/1.700	€/mq 1.150/1.400	€/mq 800/1.100

In considerazione del calo dei valori di mercato, e detto che nel settembre 2016 è stato venduto per la cifra dichiarata in € 75.000,00, l'appartamento contraddistinto con l'int. 2A del civico 4 di Piazza Lavagna posto al secondo piano dell'edificio e disposto su un unico piano dalle dimensioni e dall'altezza identica a quelle del secondo livello dell'unità oggetto di stima, così come identica la categoria ricadente nell'Attestato di Prestazione Energetica, si possono parametrare i seguenti valori:

Prezzi	Ristrut / Nuovo	In buono stato	Da ristrutturare
CENTRO STORICO	€/mq 1.260/1.530	€/mq 1.035/1.260	€/mq 720/990

Calcolo Valore di Mercato

In funzione delle medie aritmetiche dei valori forniti, in funzione delle caratteristiche e del posizionamento dell'edificio, oltre che delle condizioni manutentive dello stesso, in funzione anche delle conoscenze dei valori di mercato, dell'unico dato raccolto presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari per il bene comparabile compravenduto nel 2016, si assume un **valore unitario per metro quadrato** di superficie commerciale riferito ad un **immobile libero, pari ad €/mq#1.350,00#**.

Valore complessivo di mercato dell'immobile

Mq 74 x €/mq 1.350,00 = € #99.900,00# (dicansi euro novantanovemilanovecento/00)

PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore sopra calcolato corrisponde alla stima di un immobile alienabile nelle normali condizioni di compra-vendita, libero da persone e/o cose, regolare da un punto di vista edilizio. Nel caso specifico il prezzo a base d'asta viene calcolato detraendo al valore stimato gli importi delle voci sotto elencate:

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	€ 99.900,00	
<i>A DETRARRE</i>		
Percentuale pari al 10% del valore per assenza di garanzia per vizi del bene ed incentivo all'acquisto.		€ 9.990,00
Deprezzamento per immobile OCCUPATO		€ 8.000,00
Spese Amm.ne insolute		€ 10.007,18
Spesa prevista Consumi d'acqua		€ 7.000,00
Spesa Prevista Ripristino Facciate		€ 2.500,00
Tributi e sanzioni per regolarizzazione edilizia e catastale		€ 5.400,00
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia e catastale, al lordo di tributi		€ 3.800,00
Costi Opere Interne di Manutenzione Straordinaria		€ 25.000,00
SOMMANO DETRAZIONI		€ 71.697,18
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 28.202,82	
<u>PREZZO A BASE D'ASTA</u> arrotondato	€ 28.200,00	

MARIO SPEZZANO
GEOMETRA

La presente relazione completa degli allegati sotto elencati, viene depositata in cancelleria in unico originale ed in via telematica come da disposizioni attuative .

In allegato :

1. Copia perizia in formato privacy ;
2. Planimetria catastale dell'impianto ;
3. Planimetria Stato Attuale ;
4. Visura catastale ;
5. Riprese fotografiche ;
6. Contratto d'Affitto uso abitativo ;
7. Attestato Prestazione Energetica ;
8. Atto di provenienza .

Addì, 15 novembre 2018

L'ESPERTO DEL GIUDICE
Geom. MARIO SPEZZANO

