



R.E. 624/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

ISP OBG srl

Avv. Federico MALLUCCI

contro

Debitori esecutati

G.E.: dott. **Bianchi**

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **architetto Francesco Castaldi.**

Iscritto all'Ordine Architetti P.P.C. della Provincia di Genova al n° 2159.

Con studio in Sant'Olcese (GE) Via G. Galilei 24/3.

pagina 1 di 23

Il presente documento ed i suoi allegati sono indirizzati esclusivamente ai destinatari indicati in epigrafe ed il loro contenuto è di tipo confidenziale e riservato. Pertanto è precluso qualsiasi utilizzo del documento, e dei suoi allegati, restando vietata sia la riproduzione che la divulgazione. Chiunque ricevesse per errore il presente documento e/o i suoi allegati è pregato di avvisare il mittente. (La precedente avvertenza ai sensi del D. Lgs. n° 196/03).



LOTTO UNICO: appartamento posto al piano primo del fabbricato sito in Comune di Genova
Via Lamberto Loria civ. 229, int. 2.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di GENOVA, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 229 di Via Lamberto Loria e più precisamente:

- *appartamento*, posto al piano primo, int. 2 composto da: pranzo-soggiorno, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio e balcone; al piano primo sottostrada cantina contraddistinta col n° 9 (vedi all.ti A e C - Si precisa che la planimetria allegata è stata restituita per dimostrare la consistenza dell'immobile, e quindi le eventuali difformità catastali ed edilizie, ma potrebbe contenere imprecisioni dovute alle difficoltà di verifica causate anche dagli ingombri interni).

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq 110,00 (vedi all. B).

1.2 - Calcolo superficie virtuale

- appartamento:	103,62 mq	+
- balcone mq 14,96 mq circa x 0,30	4,49 mq	+
- cantina mq 6,10 mq circa x 0,25	<u>1,53 mq</u>	=
	Totale mq	109,64 mq

che si arrotondano complessivamente a 110,00 mq

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, in capo ai Sig.ri _____) (proprietaria per 1/2) e _____ (proprietario per 1/2) per la piena proprietà con i seguenti dati:

- *appartamento*, sez. urbana GED, foglio 34, mappale 1550, sub. 56, cat. A/4, classe 3°, vani 7, R.C. €. 506,13 (vedi all. D e E).

1.4 - Regolarità catastale



Lo stato dei luoghi non è corrispondente con la planimetria catastale: demolite le tramezze tra cucina, ingresso e pranzo-soggiorno creando un vano unico e la tramezza nel servizio igienico eliminando l'antibagno.

1.5 – Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: altra proprietà, vano scala e distacco;
- a est: altra proprietà e distacco;
- a sud: via Loria e altra proprietà;
- ad ovest: via Loria e altra proprietà;
- sopra: altra proprietà;
- sotto: parti comuni e altre proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: popolare-residenziale, nel quartiere detto "Biscione".
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: il centro di Genova dista circa 6 Km; i principali punti di interesse turistico sono: il centro storico di Genova e le riviere liguri di levante e ponente.

Collegamenti pubblici: stazione ferroviaria a circa 4 km (Ge-Brignole), casello autostradale (Ge-Staglienno) a circa 6 km e Ospedale San Martino a circa 6 Km, fermate dei mezzi pubblici di trasporto nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dai proprietari !

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 e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: - - - .

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: - - - .

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: - - - .

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

4.2.1. Iscrizioni

Si rimanda alla certificazione notarile del 01/09/2017, Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (vedi all. F).

4.2.2. Pignoramenti

Si rimanda alla certificazione notarile del 01/09/2017, Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (vedi all. F).

4.2.3. Altre trascrizioni:

Si rimanda alla certificazione notarile del 01/09/2017, Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (vedi all. F).

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto di sanatoria (n° 5341/2000 rinvenuto presso l'ufficio condono del Comune di Genova) né alla planimetria catastale per le difformità riportate in perizia. Le difformità eseguite in assenza delle necessarie autorizzazioni, potranno essere sanate ai sensi dell'art. 6-bis DRR 380/01 con una spesa presunta, comprensiva delle sanzioni amministrative, valutabili in circa 3.500, 00 €.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Dalle informazioni ricevute dall'amministrazione condominiale "Studio A.P." la situazione dei pagamenti a carico degli esecutati, al 23/02/2018, risulta in passivo per € 2.520,96. (vedi all. G).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari



Si rimanda alla certificazione notarile del 01/09/2017, Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (vedi all. F).

6.2 Precedente proprietario

Si rimanda alla certificazione notarile del 01/09/2017, Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (vedi all. F).

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Del fabbricato, cui l'immobile appartiene, esistono il progetto originale n° 867/1963 depositato presso l'archivio del Comune di Genova e un progetto di condono, n° 6349/1995, che ha ottenuto concessione in sanatoria con provv. n° 5341/2000 relativo all'appartamento; dal confronto di quest'ultimo con quanto rilevato in loco si evidenzia che l'immobile presenta le seguenti difformità: demolite le tramezze tra cucina, ingresso e pranzo-soggiorno per la creazione di un vano unico e demolita la tramezza nel servizio igienico eliminando l'antibagno. Si evidenzia che la camera 3, posta a nord-est, risulta mancante della finestra, così come non è stato riportato il balcone posto a sud, Si ritiene che entrambe siano omissioni causate da errori nella redazione dell'elaborato, errori invece non presenti sulla planimetria catastale presentata in sede di sanatoria.

E' stata trovata menzione del decreto di agibilità col n° 3416/68 del 31/07/68 ma non il documento.

8. INDAGINE URBANISTICA

L'immobile, rispetto alla cartografia vigente, ricade:

- P.U.C. vigente - Piano Urbanistico Comunale - Zona AC-IU.

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939 ed ex legge 1497/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico e dei beni ambientali come bellezza d'insieme n° 5. Non risultano altri vincoli specifici.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	c.a.
Travi:	c.a
Solai:	---
Copertura:	piana



Scale:	---
Terrazzi:	---
Componenti edilizie e costruttive:	
Pavim/ne esterna:	in piastrelline di gres
Pareti esterne:	muratura in presumibilmente a cassavuota - rivestimento: intonaco condizioni: discrete
Portone e atrio:	portone in legno, atrio con pavimentazione in piastrelle di gres, rivestimenti in tinta: discreto
Scale:	tipologia: con pedate in marmo - ubicazione: interna - servo scala: - - - condizioni: discrete
Portoncino d'ingresso:	ad un anta blindato - condizioni: discrete
Infissi esterni:	finestre: a due ante a battente in alluminio - condizioni: buone tapparelle in pvc - condizioni: buone
Infissi interni:	porte a battente in legno, ad un' anta - condizioni: discrete
Cucina:	pavimento in piastrelle e pareti rivestite con piastrelle - condizioni: discrete
Bagno:	pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica - condizioni: mediocri
Pavimenti:	pavimento in piastrelle - condizioni: mediocri
Pareti:	in tinta lavabile - condizioni: mediocri
Impianti:	
Citofonico:	presente
Ascensore:	presente
Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	da verificare
Fognatura:	sperata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Telefonico e TV:	presente
Termico:	centralizzato elementi radianti in alluminio
Note:	
Cantina	si
Impianti:	/
Note:	/
Giardino al piano	-
Impianti:	/
Note:	/

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 informazioni attraverso il portale dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio immobiliare"; sul sito delle agenzie immobiliari "guida valore casa"; direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona e reperimento 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 virtuale pari a mq. 110,00.

mq. 110,00 x €/mq. 1.200,00 = €. 132.000,00

valore VENALE: €. 132.000,00

Riduzioni:

- per oneri regolarizzazione € 3.500,00
- considerato, inoltre, che l'immobile è privo di posto auto, nonché delle condizioni di vendita all'asta, si propone di applicare una riduzione forfettaria del 15% come nel seguito;

riduzione prevista pari a: € 132.000,00 x 0,15 = € 19.800,00

da quanto sopra esposto si ottiene:

VALORE VENALE CALCOLATO	€ 132.000,00 -
Riduzione per regolarizzazione:	€ 3.500,00 -
<u>Riduzione per caratteristiche intrinseche e vendita:</u>	<u>€ 19.800,00 =</u>
PREZZO A BASE D'ASTA:	€ 108.700,00

Pertanto, il valore da assumere per la base d'asta, pari al 100% del valore dell'immobile, in quanto l'esecutata è proprietaria al 1000 per 1000, risulta, arrotondato, pari a:



PREZZO a BASE D'ASTA € 110.000,00

(dicomi Euro centodiecimila/00)

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento, lo stesso non risulta divisibile in lotti.

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

13.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 08/11/2017 esperto nella procedura di cui in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, dott. Bianchi;
- fissazione del 1° sopralluogo in data 28/11/2017, mediante invio di lettera con raccomandata e con posta prioritaria agli esecutati (non eseguito in quanto non rinvenuti i proprietari, lasciato nuovo avviso in cassetta);
- fissazione del 2° sopralluogo in data 14/02/2018, previa comunicazione telefonica con Avvocato di parte (non eseguito in quanto i proprietari chiedevano rinvio per motivi personali, lasciato nuovo avviso in cassetta);
- fissazione del 3° sopralluogo in data 19/02/2018 (vedi all. H), previa comunicazione telefonica con l'esecutata.

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Genova per:

1. acquisizione autorizzazioni amministrative ed elaborati grafici dei progetti approvati;
2. verifica informatica esistenza decreto di abitabilità/agibilità;
3. verifica esistenza di pratiche di sanatoria;
4. verifica esistenza di condoni edilizi;
5. acquisizione planimetrie catastali.

Genova, 13 aprile 2018

L' Esperto

architetto Francesco Castaldi



Allegati:

- A. Pianta dell'appartamento (scala 1:100);
- B. Calcolo superfici dell'appartamento (scala 1:100);
- C. Documentazione fotografica;
- D. Planimetria catastale (fuori scala);
- E. Visura storica immobile;
- F. Certificazione notarile – Notaio Giulia Messina Vitrano (Corleone);
- G. Estratto conto condominiale Amministrazione "Studio A.P.";
- H. Verbale di sopralluogo;
- I. Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis l. 80/2005;
- J. Attestato di prestazione energetica (allegata a parte).



