

patrizia menta - architetto
16031 Bogliasco (GE) loc. Sessarego, 31 – c.f.: MNT PRZ 65H61 D969F

TRIBUNALE DI GENOVA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 668/2016 R.G.E.

promossa da:

Intesa San Paolo SpA (creditore procedente)

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (debitori eseguiti)

*** **

Giudice Delegato: dott. Daniele Bianchi

*** **

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI

ex art. 568 C.P.C. come riformulato dal D.L. 83/2015 convertito in L.132/2015

Comune di Genova, via Davide Menini, 129 sc.B int.11

Catasto Fabbricati: STA Fg. 32, mapp. 451, sub. 38

23 maggio 2017

Io sottoscritta, arch. Patrizia Menta, con studio in Bogliasco, loc. Sessarego n.31, iscritto all'Albo degli Architetti della Prov. di Genova al n° 3359, ho ricevuto incarico dal Giudice Delegato di redigere una relazione di stima degli immobili pignorati per la quota di 1/1 in Comune di Genova, via Davide Menini 129 (già civ. n° 1A di Via L. Montaldo) sc.B int.11 posto al piano primo.

Detto immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Genova Via Montaldo 1A come segue:
Sez. STA - Fg. 32 - mapp. 451, sub. 38.

Ho quindi preliminarmente provveduto a verificare la completezza dei documenti di cui all'art 567, 2°

Nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento per essi risultano le seguenti variazioni:

- I debitori eseguiti :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

acquisiscono l'immobile iscritto al N.C.E.U. Sez. STA Fg. 32, mapp. 451, sub. 38 in proprietà di ½ ciascuno in forza di **atto di compravendita** a rogito notaio xxxxxxxx del **08.10.2003** – rep.n. 7089/4937 trascritto 10.10.2003 ai nn. 36661/22055, da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (AL) 28.05.1936 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Genova 20.01.1965 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX avevano acquisito l'immobile per successione in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, Moncalvo (AT) 26.07.1941 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx deceduta il 02/06/2002, trascr.29.09.2004 nn. 46422/28540 devoluta per legge;

in data 02.07.2004 n. 32394/19904 trascritta accettazione tacita di eredità da atto del notaio xxxxxxxxxxxxxxxx del 23.06.2004 rep. n. 62309/10307;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX aveva acquisito gli immobili in base a titoli anteriori al ventennio;

regolarità della trascrizione del pignoramento

La serie di trascrizioni risulta continua e non si rilevano omissioni fiscalmente rilevanti quali omessa denuncia di successione o simili.

2) – DESCRIZIONE DEL BENE

natura

Il bene oggetto di procedura è una delle 212 unità immobiliari, collocata al primo piano in un fabbricato, con più corpi scala, costruito negli anni sessanta,

L'appartamento è costituito da ingresso, cucina soggiorno, corridoio, due camere , camera carente nel rapporto aero/illuminante, bagno, ripostiglio;

L'alloggio è dotato di terrazzo posto nel lato nord-est accessibile da una delle camere;

ubicazione

L'immobile è collocato nella zona di Staglieno, in un contesto popolare, non direttamente servito da negozi e

mezzi pubblici che, peraltro, sono numerosi nella sottostante via Bobbio; l'immobile non dispone di parcheggio di pertinenza;

elementi costruttivi

- la struttura del fabbricato è a pilastri e travi di c.a. e tamponamento, in mattoni, intonacato e tinteggiato;
- i solai di calpestio sono in struttura mista latero-cementizia;
- la copertura è piana, su base rettangolare;
- la scala condominiale è pavimentata con alzate e pedate in marmo;
- all'interno, le partizioni dei singoli locali sono realizzate in tavolati laterizi;
- sono in legno il portoncino di ingresso caposcala e le porte interne, in legno tamburate;
- finestre e portefinestre sono in legno prive di vetrocamera, coeve all'epoca di costruzione del caseggiato, protette da avvolgibili in legno;
- le pavimentazioni di ingresso, cucina, soggiorno, zona notte sono in piastrelle di polvere di marmo mentre le pareti della cucina e il bagno sono piastrellati con monocottura;
- l'impianto di riscaldamento ha caldaia centralizzata con produzione di acqua calda sanitaria e radiatori in alluminio;
- sono presenti le dotazioni impiantistiche correnti;

stato di manutenzione

Lo stato di conservazione, accettabile nelle parti condominiali interne ed esterne, è in linea con la media dei fabbricati coevi. Per quanto all'alloggio in procedura, pur presentandosi in condizioni accettabili, richiede un intervento generalizzato di ordinaria manutenzione.

divisibilità in lotti

Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, il bene in procedura, costituito da un unico appartamento in fabbricato condominiale, non è utilmente divisibile in lotti .

descrizione	superficie mq	rapporto mercantile	prodotto mq
-------------	---------------	------------------------	----------------

S1 SL principale sub 38	95,00	1	95,00
S1 secondaria: balcone	10,00	0,5	5,00
superficie commerciale			100,00

3) – STATO DI POSSESSO DEL BENE

titolo di acquisizione

- *Il debitori esegutati*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

acquisiscono l'immobile STA Fg. 32, mapp. 451, sub. 38 in proprietà di ½ ciascuno in forza di **atto di compravendita** a rogito notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del **08.10.2003** – rep. 7089/4937 trascritto 10.10.2003 ai nn. 36661/22055, da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Murisengo, (Al) 28.05.1936 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Genova 20.01.1965 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

comproprietari

Non risultano comproprietari o usufruttuari diversi dai debitori esegutati;

- Stato di occupazione, locazione con titolo opponibile

L'alloggio è occupato dai proprietari e dai loro figli che vi hanno la residenza e lo occupano come abitazione principale.

4) – FORMALITA' VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nulla da segnalare.

5) – FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CANCELLABILI O NON OPPONIBILI

Nulla da segnalare.

6) – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'alloggio non è conforme alla rappresentazione planimetrica presentata a Catasto il 01.10.64

per effetto di due difformità:

- è stata demolita una tramezza unificando cucina e soggiorno;

- la bucatiera di una delle camere è posizionata su una parete diversa da quanto a catasto, presumibilmente

per effetto di un errore nell'accatastamento.

Il decreto di abilità relativo all'immobile oggetto di causa è il n° 2486 del 01.09.65;

7) – SANATORIA DI OPERE ABUSIVE

relativamente alle opere interne è sufficiente procedere con la sanatoria di opere interne mediante C.I.L.A. che comporta il deposito di una planimetria catastale aggiornata; così viene automaticamente regolarizzata la planimetria catastale, conforme sia al progetto ultimo in atti all'Edilizia Privata del Comune di Genova, che alla realtà.

8) – GRAVAMI DA CENSO LIVELLO O USO CIVICO

Non risultano attivati gravami da censo ne da livello;

non risultano usi civici gravanti sul lotto su cui insiste il fabbricato.

9) – SPESE DI GESTIONE E STRAORDINARIE

Le spese condominiali deliberate per l'esercizio 2016-17 ammontano a € 2.042,56 e non risultano assolte.

Inoltre risultano ulteriori spese insolte a carico dell'alloggio per € 2.276,68 di cui:

- conguaglio gestione ordinaria 2015-16 € 1.048,06
- lavori straordinari 2016-17- valvole termostatiche € 897,77
- lavori straordinari 2015-16 saldo caldaie € 116,16
- lavori straordinari 2015-16 saldo camino € 214.69

Per tanto le spese insolte risultano complessivamente essere pari a € 4.319,24

10) – ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene pignorato con procedura 668/2016

- abitazione STA Fg. 32, mapp. 451, sub. 38, cat. A3,cl 5, cons. vani 6, sp. cat. mq. 100, tot escl. aree scoperte mq.94, rend. 666,23;

risultano, dalla documentazione depositata dal precedente:

- **ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo

iscritta 07.02.2008 n.ri 4089/914 nascente da atto di mutuo dal notaio xxxxxxxxxxxxxxx del 31/01/2008 rep. n° 59963/9945;

a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino - c.f. 00799960158

e contro xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- **verbale di pignoramento** n° 8553/2016 degli Uffici Giudiziari di Genova del 11/09/2016 trascritto il 10.10.2016

nn. 29445/21010

a favore di Intesa San Paolo S.p.A. - c.f. 00799960158

contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

11) – STIMA DEL BENE

Si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

Si tiene inoltre conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dei fabbricati; sono state inoltre accertate le condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore medio degli immobili nella zona, attribuendo i valori sotto evidenziati:

	<i>superficie commerciale</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore complessivo</i>
	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
appartamento sub 38	100,00	1.450,00	145.000,00
<i>adeguamenti e correzioni</i>			
<i>spese condominiali insolute fino all'esercizio 2016-17</i>			- 4.319,24
spese tecniche per C.I.L.A e variazione catastale DOCFA		500,00	- 500,00
oneri e accessori: versamento sanzione per opere abusive		1.000,00	- 1.000,00
diritti di istruttoria C.I.L.A.		32,00	- 32,00
tributo per variazione catastale DOCFA		50,00	- 50,00
sanzione per omessa variazione catastale		1.000,00	- 1.000,00
totale unità sub 38			138.098,76
PROBABILE VALORE DI MERCATO del totale dei beni in procedura			138.100,00

12) – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione energetica, obbligatoria per l'immobile in procedura, è stata redatta e depositata nell'ambito di questa perizia.

L' attestato di prestazione energetica (APE) è allegato in copia sub c;

13) – DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTI EX D.M. 22.1.08 n.37

Non risulta reperibile la dichiarazione di conformità degli impianti di cui all'art.7 DM 37/08: come da comma 6 dello stesso articolo dovrà quindi essere rilasciata una dichiarazione di rispondenza da un tecnico dotato dei requisiti richiesti allo stesso comma (professionista iscritto all'albo o, per casi non ricadenti in art.5, comma 2, responsabile tecnico di impresa abilitata) ovvero dovranno essere sostituiti gli impianti non a norma secondo le caratteristiche tecniche e procedure e con l'intervento dei soggetti previsti dallo stesso DM 37/08.

14) – NOTIFICA AI CREDITORI

Non risultano creditori iscritti diversi dal precedente;

Genova, 23 maggio 2017

(arch. Patrizia Menta)

ALLEGATI:

a - Documentazione fotografica

b1,b2,b3, - Planimetrie degli immobili

c1,c2,c3 - Attestato di Prestazione Energetica, ricevuta deposito e protocollo Regione