

R.E. 304/2016

**TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**Condominio via Dolceacqua, civ. 7**

Avv. R. Bancheri

Avv. C. Bocchi

contro

Debitore esecutato

**G.E.: dott. sa P. Zampieri**

**RELAZIONE DI STIMA**

---

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Astarita

Iscritto all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova col n° 1806

Studio: via A.M. Maragliano 5/10 - 16121 Genova

Tel. 010.553.00.16

Email: [studioastarita.ge@gmail.com](mailto:studioastarita.ge@gmail.com)

Pec: [silvia.astarita@archiworldpec.it](mailto:silvia.astarita@archiworldpec.it)



SILVIA ASTARITA

ARCHITETTO

**NUMERO 1 LOTTO:**

*appartamento posto al piano quinto del fabbricato sito in Comune di Genova (GE), via Dolceacqua civ. 7 int. 24.*

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

*Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Genova (GE), facente parte del fabbricato indicato con il civ. 7 di via Dolceacqua e più precisamente:*

- appartamento distinto con l'interno 24 posto al quinto e ultimo piano, composto da ampio ingresso, cucina/soggiorno, bagno, 1 camera per una superficie commerciale pari a mq. 60 circa.

**1.1. Identificativi catastali**

L'appartamento attualmente risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a Angelo Morona, nato a Miane il 27/11/1952 per la quota di 1/1 con i seguenti dati:

||| sezione PRA, foglio 12, part. 1028, sub. 4, – piano 5 – zona censuaria 2 - categoria A/3 – classe 3 – |||  
vani 3 – R. C. 255,65.

La visura catastale effettuata in data 18/01/2017 e la planimetria catastale sono allegate alla lettera A.

**1.2. Regolarità catastale**

La planimetria catastale dell'appartamento corrisponde allo stato di fatto (All. E), salvo per una piccola porzione del bagno controsoffittata (foto n. 14) che andrà demolita poiché ha una altezza pari a circa 2,20m, inferiore ai limiti consentiti per legge.

Il doppio nome dell'intestatario dell'immobile ha generato confusione nel sistema catastale, ossia la visura dell'immobile risulta intestata a \_\_\_\_\_ che non ha però corrispondenza con la planimetria dell'immobile che invece risulta, come corretto, intestata a \_\_\_\_\_

**Confini**

L'appartamento così confina:

- a nord: area parcheggi condominiali
- a ovest: via Dolceacqua
- a est: vano scale e int. 23
- a sud: int. 25



SILVIA ASTARITA

ARCHITETTO

- sopra: tetto
- sotto: int. 19

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

### Caratteristiche zona, zone limitrofe, collegamenti pubblici

L'immobile è situato nel quartiere di Genova Pra, quartiere periferico a ponente di Genova, a pochi passi dalla via Aurelia, a poche centinaia di metri dal casello dell'Autostrada di Genova Voltri e a metà strada fra le fermate ferroviarie di Genova Prà e Genova Voltri.

L'immobile dispone di parcheggi condominiali liberi e c'è comunque discreta possibilità di parcheggio libero nelle immediate vicinanze.

Infine la zona è servita da numerose attività commerciali e servizi di prima necessità.

## 3. STATO DI POSSESSO

Il Sig \_\_\_\_\_ possiede il 100% della piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia, in cui ha residenza (All. B) e in cui vive anche la sua compagna che li ha residenza. Pertanto, ai fini della vendita l'appartamento si considera libero.

## 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: nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

#### 4.2.1. Iscrizioni

- 20/08/2013 – R.P. n. 2822 ipoteca a favore di Condominio di Via Dolceacqua 7.

#### 4.2.2. Pignoramenti

- 07/06/2016 – R.P. n. 11738 verbale di pignoramento immobiliare a cura dell' Avv. Roberto Bancheri a favore di Condominio Via Dolceacqua 7 e contro \_\_\_\_\_, per la quota 1/1 dell'intera proprietà.
- 29/10/2015 – R.P. n. 20238 verbale di pignoramento immobiliare a cura dell' Avv. Roberto



SILVIA ASTARITA

ARCHITETTO

Bancheri a favore di Condominio Via Dolceacqua 7 e contro  
 \_\_\_\_\_  
 per la quota 1/1 dell'intera proprietà.

Il Condominio è creditore nei confronti del Sig. \_\_\_\_\_ in forza di decreto ingiuntivo R. ING. 1864/15 notificato in forma autentica esecutiva unitamente ad atto di precetto in data 25/05/15 per importo € 3.906,52. Non essendo stato assolto il debito, è seguita un notifica in reitera di atto precetto del 26/02/2016, per importo pari a € 3.930,21 a cui fa seguito un nuovo pignoramento notificato in data 28/04/2016.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- 21/01/2005 – R.P. n. 1711 atto di successione registrato a Genova al n.37 vol.56 per la morte di Morona Giovanni (nato a Miane il 17/09/1915) avvenuta il 17/03/1981 a Genova, a favore di \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 per la quota di 1/4 dell'intera proprietà.
- 27/08/2001 – R.P. n. 16988 atto di successione registrato a Genova al n.45 vol.16 per la morte di Andruetto Rosina (nata a Piossasco il 10/12/1931) avvenuta il 21/05/2000 a Genova, a favore di \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 per la quota di 3/4 dell'intera proprietà.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Secondo i dati forniti dall'Amministrazione Condominiale, al 28 febbraio 2017, resta da saldare il conguaglio di gestione 2016 pari a € 7.373,09 e il saldo della prima rata ordinaria del 2017 pari a € 50,00.

Non vi sono spese straordinarie di gestione immobile già deliberate e non ancora scadute.

Le spese ordinarie previste per l'anno 2017 sono pari a € 1.000,00.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

##### 6.1. Attuali proprietari

A \_\_\_\_\_ per la quota 1/1 dell'intera proprietà, l'immobile pervenne in forza di atti di successione per la morte di Andruetto Rosina, per la quota di 3/4 dell'intera proprietà e per la morte di Morona Giovanni per la quota di 1/4 dell'intera proprietà.

##### 6.2. Precedenti proprietari

Il certificato Notarile non riporta altri proprietari riferiti al ventennio passato.



SILVIA ASTARITA  
ARCHITETTO

## **7. REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA**

Il PUC vigente classifica l'area su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima in zona AC-IU. (Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) (All. C).

Da verifiche presso l'Ufficio Visure progetti del Comune di Genova e l'archivio storico di Genova, esaminando il progetto n° 215/1939 e successiva variante n. 301/1939, è emerso quanto segue:

l'immobile ha avuto il permesso di costruire per 5 piani, in realtà ne ha 6, ma il piano in più è sicuramente coevo dell'edificio principale. Inoltre dal progetto risulta una partitura delle finestre nei prospetti diversa da quella effettivamente esistente.

Occorre considerare che era uso comune in quegli anni realizzare in corso d'opera varianti anche piuttosto 'corpose' (es. piani in più, prospetti diversi, diversa conformazione degli appartamenti, etc...) che poi venivano di fatto legittimate in fase di rilascio del decreto di agibilità.

In questo caso per il civ. 7 questo è stato rilasciato col n° 1664 nel 23/07/1953 (All. D).

Pertanto a parere della scrivente l'immobile è conforme dal punto di vista edilizio.

## **8. VINCOLI**

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato né ai sensi della parte II° né a quelli della parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n .42 e ss.mm.ii. (tutela del patrimonio storico architettonico e tutela dei beni ambientali).

## **9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE IMMOBILE**

### **Descrizione dell'immobile civ. 7**

L'edificio, popolare, databile al 1939, è uno dei più antichi nella zona, che è invece caratterizzata da costruzioni tipiche degli anni '60 (foto nn. 01-02).

Nel distacco che conduce al portone sono collocati alcuni posti auto a servizio di tutti i condomini (foto n. 03).

L'edificio ha caratteristiche sia costruttive che di finitura del tipo "civile abitazione". La struttura portante è in muratura.

L'immobile è costituito da n° 6 piani fuori terra tutti a destinazione residenziale per un totale di 25



SILVIA ASTARITA  
ARCHITETTO

appartamenti.

Esternamente l'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione (foto n. 02), mentre internamente, atrio (pavimento in marmo e rivestimento in travertino) e vano scale (pedate in marmo bianco, parapetto in muratura con corrimano in legno, pareti tinteggiate e rivestite in alphonone al piano terra, pianerottoli in graniglia), necessitano di una ristrutturazione (foto nn. 04-05-06).

Il portone di accesso è in alluminio e vetro (foto n. 07) dotato di pulsantiera con citofono.

L'immobile è dotato di ascensore per arrivare al quale, però, occorre fare una rampa di scale (foto n. 08).

#### **Descrizione dell'appartamento int. 24:**

L'appartamento, come detto, si trova al 5° e ultimo piano dell'immobile.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un portoncino a doppia anta (foto n. 09).

In particolare l'unità immobiliare è composta da: ingresso, cucina/soggiorno, bagno e camera da letto.

Le caratteristiche di dotazione e di finitura dei locali, sono le seguenti:

- Ingresso: *pavimentazione in piastrelle in graniglia, zoccolo in ardesia o simili, pareti tinteggiate color bianco (foto n. 10).*
- Cucina: *pavimentazione in graniglia e rivestimento in piastrelle fino ad un'altezza pari a 1,60m circa; le restanti pareti tinteggiate grigio e bianco. (foto nn. 11-12).*
- Bagno: *pavimentazione in piastrelle di colore blu, rivestimento con piastrelle chiare di altezza pari a 170 cm circa, la restante parete è tinteggiata bianca (foto n. 13-14).*
- Disimpegno fra bagno e cucina: *le piastrelle in questa zona sono in graniglia con residui di una colorazione nera applicata sopra (foto n. 15).*
- Camera: *pavimento in laminato, pareti tinteggiate bianche e arancione brillante (foto n. 16-17).*
- Infissi esterni: *persiane in pvc color verde.*
- Infissi interni: *in alluminio doppio vetro in buono stato conservativo.*
- Porte interne: *in legno bianco, tutte in ottimo stato conservativo. La porta del bagno è una scorrevole esterna (foto n. 15).*
- Impianto elettrico: *non a norma.*
- Impianto condizionamento: *piuttosto datato, presente in cucina e camera (foto nn. 16-18).*



SILVIA ASTARITA

ARCHITETTO

- Impianto di riscaldamento e idrosanitario: autonomo con tubi a vista, caldaia installata in cucina.

#### Condizioni di manutenzione:

L'appartamento non è in buono stato conservativo e sarebbero necessarie opere sia edili che di impianti per renderlo fruibile al 100%. Inoltre presenta alcune macchie di infiltrazioni che il proprietario attribuisce ad infiltrazioni della copertura ma che potrebbero riguardare altre cause.

## **10. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA**

### 10.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di poter 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 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 di 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.

### 10.2. Fonti di informazione

A seguito delle informazioni assunte nell'ambito del mercato immobiliare della zona interessata (in particolare partendo dall'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che ipotizza per il 1° semestre 2016, ultimo aggiornato, un prezzo di vendita per immobili in fasce simili compreso tra i 1700 e i € 2500 ) e delle comparazioni eseguite in virtù dei dati assunti dalla scrivente su immobili di noto valore di mercato ritenuti, per caratteristiche e consistenza, simili a quello in esame, la scrivente ha individuato per l'appartamento il più probabile valore a metro quadro commerciale da attribuire al bene oggetto di stima al prezzo di €/mq 1600,00 tenuto conto anche del momento di basso mercato immobiliare che ancora sussiste. Pertanto la scrivente assegna al cespite in oggetto un valore complessivo pari a:

$$\text{mq } 60 \times 1600,00 = \text{€ } 96.000,00 \text{ (euro novantaseimila/00)}$$

### **Quota pignorata: 100% della proprietà**



SILVIA ASTARITA

ARCHITETTO

**considerato**

- che i segnali di ripresa del settore immobiliare per i prossimi mesi sono ancora deboli;
- che l'impianto elettrico deve essere completamente rifatto;
- che sarebbe opportuno intervenire sull'impianto di riscaldamento che ha ancora tutte le tubazioni esterne;
- che non ha box né cantina pertinenziale;
- che esiste un debito con l'Amministrazione pari ad € 7.373,09 oltre al saldo della rata di febbraio scaduta pari a € 50,00;
- che l'accesso all'ascensore non è possibile per eventuali portatori di handicap in quanto sopraelevato rispetto all'entrata del portone;

**considerato però**

- che l'immobile è in una zona residenziale, silenziosa ma, al contempo, comoda per raggiungere servizi e negozi;
- che l'immobile, essendo situato all'ultimo piano, è molto luminoso e gode di una buona esposizione ad ovest;
- che non si sono ravvisati molti problemi per il parcheggio delle auto sulla strada;

**tutto ciò considerato**

la scrivente, data la contrazione del mercato tuttora esistente, considerato il debito e per incentivare la vendita, considera infine congruo abbattere il prezzo di mercato di circa il 10% sul lotto, oltre ad un ulteriore 5% che comprenda anche la compensazione per le modalità della vendita e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti.

\*\*\*\*\*

**PREZZO A BASE D'ASTA**

Alla luce di quanto fin sopra esposto il prezzo base per l'incanto dell'appartamento, sito in Genova, via Dolceacqua civ. 7 int. 24, è pari a € 82.080,00 (euro ottantaduemila80/00) arrotondato a € 82.000,00 (euro ottantaduemila/00).

**11. DIVISIONE IN LOTTI**

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto del pignoramento, lo stesso non è divisibile in lotti.





SILVIA ASTARITA  
ARCHITETTO

## 12. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

### 13.1. Operazioni peritali

- nomina dell'esperto della procedura sopra epigrafata, dott. Arch. Silvia Astarita, con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data 19.12.2016;
- giuramento in data 18.01.2017;
- sopralluogo in data 27.01.2017;

### 13.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso telematico presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione delle planimetrie catastali attuali e storiche;
- accesso presso ufficio Visure ed Ufficio Condoni Comune di Genova;
- accesso presso ufficio visure storiche- palazzo Ducale;
- accesso telematico presso Anagrafe per verifica residenza.

Genova, 2 marzo 2017

L'Esperto  
(arch. Silvia Astarita)

### Allegati:

- A Documentazione catastale
- B Certificato anagrafico di residenza
- C Stralcio P.U.C Comune di Genova
- D Progetto n° 215/1939 e variante n° 301/1939
- D1 prospetti
- D2 certificato abitabilità
- E Planimetrie
- E1 stato attuale
- E2 planimetria originale
- E3 planimetria confronto
- F Documentazione fotografica
- G APE (attestato prestazione energetica)

