

R.E. 912/2017

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**G.E.: Ill.mo dott. ssa P. Zampieri**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

\_\_\_\_\_

rappresentata e difesa dall' avv. \_\_\_\_\_

*contro*

\_\_\_\_\_

**RELAZIONE DI STIMA**

Udienza : 03.07.2018 ore 9

---

Tecnico Incaricato: Arch. Lucia Di Summa

Iscritto all' Ordine degli Architetti di Genova con il N. 1558

con studio in Genova, Via Pagano Doria 9/10- 16128 Tel./Fax 010 5956865 M. 347 4668577

e-mail: [luciadisumma@tin.it](mailto:luciadisumma@tin.it) pec: [lucia.disumma@archiworldpec.it](mailto:lucia.disumma@archiworldpec.it)

*LOTTO UNICO: piena proprietà consistente nell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Genova , Via Currò civico n. 12 interno n.5 - piano secondo ( terzo fuori terra).*

## **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Genova facente parte del fabbricato civici nn. 12 e 14 , con accesso dal civico n.12 di Via Currò e più precisamente appartamento interno n. 5, posto al piano secondo ( terzo fuori terra) e composto da: piccolo disimpegno, ripostiglio, vano passante, due camere, cucina, bagno e altro vano accessibile dalla cucina. ( All.7- Planimetria stato attuale - scala 1:100).

La planimetria dell'allegato 7 riporta la configurazione piuttosto precisa dell'appartamento così come è stato visionato e rilevato al momento del sopralluogo e che, unitamente alle immagini della documentazione fotografica (All. 6) fornisce il quadro generale del bene immobile.

L'edificio di cui l'immobile fa parte è composto da un piano terra e sei piani in elevazione oltre ad ulteriore piano edificato sul terrazzo di copertura.

### **1.1 - Dati tecnici:**

#### **Abitazione**

superficie utile: mq. 78,40

superficie lorda : mq. 98

**superficie commerciale: mq. 98**

### **1.2 - Calcolo superficie virtuale**

Abitazione ( sup lorda) mq. 98 x 1= mq. 98

Totale superficie virtuale abitazione= mq. 98

### 1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a (All.1- Visura storica per immobile e planimetria catastale) :

1. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ – proprietà **1/1** con i seguenti dati:

Via Currò 12 int. 5- Piano Secondo

Sez. Urbana SAM, Foglio 43, Particella 287, sub 7 , Zona Cens. 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza Vani 6 – Superficie catastale 96 mq. - R.C. € 371,85.

### 1.4 – Regolarità catastale

La planimetria catastale è **conforme** allo stato attuale dei luoghi.

### 1.5 – Confini

**L'appartamento confina con (in senso orario partendo dall'angolo nord) :**

ad est           muri perimetrali su cortile interno

a sud            muri perimetrali su cortile interno e app. int. n. 6 del civ. 14 di via Currò

ad ovest        muri perimetrali su via Currò

a nord          app. int. 7 del civ. 12, vano scala, muri perimetrali su cortile interno, appartamento interno n. 6 del civ. 12 .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

### Caratteristiche zona:

Municipio centro Ovest

Nelle vicinanze: quartieri Cornigliano e San

Teodoro – zone commerciali di Campi e Fiumara.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Possibilità di parcheggio scarse. Nel piazzale antistante il portone vi sono alcuni posti auto condominiali non assegnati e non regolamentati in comune ai civici 6-6A-8-10-14.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Collegamenti pubblici: Linea AMT; stazione ferroviaria Genova Sampierdarena nelle vicinanze; casello autostradale di Genova Ovest a circa 3,6 Km.

### **3. STATO DI POSSESSO**

L'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo risultava occupata dalla signora \_\_\_\_\_ (debitore non datore di ipoteca) .

Dal certificato stato di famiglia risulta ivi residente anche il sig. \_\_\_\_\_ (All. 2 – stato di famiglia, storici di residenza).

Si allega inoltre l'estratto dell'atto di matrimonio del sig. \_\_\_\_\_ , coniugatosi in data 7 luglio 2017 , completo di indicazione sulla scelta del regime di separazione dei beni (All. 2) .

### **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: dall'estratto per riassunto dell'atto di

matrimonio (All. 2), il sig. \_\_\_\_\_ risulta aver contratto matrimonio in data \_\_\_\_\_ con regime della separazione dei beni.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni: nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni

Dalla relazione notarile prodotta da parte procedente risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni:

**Iscrizione** - Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova il \_\_\_\_\_ a numeri \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, domicilio ipotecario eletto in \_\_\_\_\_, e contro \_\_\_\_\_ I a garanzia di mutuo fondiario concesso allo stesso e alla signora \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_; mutuo concluso con atto in data \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_ di Repertorio, a rogito notaio \_\_\_\_\_ di Genova della durata di anni 35, al tasso di interesse annuo del 2,15% ipoteca iscritta per la complessiva somma di € 237.000,00 di cui € 158.000,00 per capitale ed € 79.000,00 per spese.

**Trascrizione** – Con atto di compravendita del \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ di Repertorio del Notaio \_\_\_\_\_, trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_ i signori \_\_\_\_\_, ebbero a vendere la piena proprietà del bene oggetto di esecuzione al signor \_\_\_\_\_ I.

#### 4.2.2. Pignoramenti

**Trascrizione** – Pignoramento noto dell'Ufficiale Giudiziario di Genova n. \_\_\_\_\_ di repertorio in data \_\_\_\_\_ trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ .

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: l'uso dell'ascensore non è consentito.

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Non vi sono oneri in quanto il bene immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

4.3.2. di conformità catastale: non vi sono oneri, il bene è regolare anche catastalmente.

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

5.1. Da informazioni rese dall'amministratore del condominio si riporta quanto segue: il rendiconto dell'esercizio 2017, approvato con assemblea del 05/04/2018, presenta un importo di gestione ordinaria pari ad € 977,13 dedotti i pagamenti dell'esercizio determina un saldo a debito del condomino di € 255,83.

Il preventivo per l'esercizio 2018 prevede il versamento, a carico del condomino, della cifra di € 1.034,78 compreso il saldo esercizio precedente, così suddiviso:

scad. apr. 2018 € 514,78

scad. 15/06/2018 € 260,00

scad. 01/09/2018 € 260,00

Nessuna delle suddette rate risulta ancora versata. Non è stata deliberata né è prevista nessuna spesa di manutenzione straordinaria.

L'int. 5 NON ha il diritto d'uso dell'ascensore. Un eventuale ingresso nella comproprietà dovrà essere valutato con apposita relazione di stima, da eseguirsi al momento dell'effettiva richiesta. L'area di parcheggio è comune ai civici 6-6A-8-10-12-14 i parcheggi non sono assegnati e l'uso non è regolamentato.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **6.1 Attuali proprietari**

La proprietà attuale dell'immobile oggetto di perizia è intestata a:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,

C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di piena proprietà , attualmente coniugato in regime della separazione dei beni , all'epoca del rogito di stato civile libero, per acquisto fattone dai sigg.

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in virtù di atto di compravendita del \_\_\_\_\_ a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ i di Genova Rep. n. \_\_\_\_\_, trascritto a Genova il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ ( All. 3 - Atto di provenienza).

### **6.2 Precedenti proprietari**

A \_\_\_\_\_ il bene immobile in oggetto è pervenuto in virtù del seguente titolo:

atto di compravendita in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_. Notaio \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, registrato a Genova il \_\_\_\_\_ a n. \_\_\_\_\_ e trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_.

## **7. REGOLARITA' EDILIZIA**

**Il fabbricato ad uso civile abitazione** è stato ricostruito nel 1948/49 .

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Comune di Genova in data 03.10.1949 con decreto n. 1727 (All.5).

## **8. INDAGINE URBANISTICA**

Secondo il PUC 2015

L'immobile ricade in zona : AR-UR (riqualificazione urbanistica residenziale).

Secondo il P.T.C.P. l'immobile ricade in ambito: 53E Area TU (All. 8- Stralci cartografici).

## **9. VINCOLI**

non vi sono vincoli

## **10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

<b>Caratteristiche strutturali:</b>	
Strutture verticali:	miste muratura /c.a. condizioni: discrete
Solai:	laterocemento - condizioni:buone
Copertura:	tipologia: piana
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Pavimentazione esterna antistante	Pavimentazione antistante l'ingresso: asfalto condizioni: pessime



Portone	alluminio colore grigio condizioni:buone
Atrio	pavimento di graniglia condizioni: buone
Vano scale	lambrino colorato pareti intonacate e tinteggiate condizioni:mediocri rivestimento scale :marmo di Carrara
Facciata principale	porzione basamentale: bugnato condizioni: mediocri. Problemi nella porzione bassa ( vedi doc fotografica All.6) Elevazione: intonaco alla genovese condizioni: mediocri
Infissi esterni	Finestre di alluminio bianco Persiane : pvc Condizioni:buone
Infissi interni:	porta di accesso: legno a due ante porte interne : legno tinta noce a soffietto di pvc porta ripostiglio condizioni: discrete
Cucina	pavimento piastrelle di monocottura condizioni: buone
Bagno:	pavimento: gres grigio scuro pareti :mosaico toni del grigio dotazione : doccia, vasca, w.c., bidet, lavabo condizioni: buone
Pavimenti:	monocottura condizioni:buone
Pareti e soffitti:	soffitti intonacati e tinteggiati . condizioni:buone
<b>Impianti:</b>	
Elettrico:	sottotraccia , privo di conformità
Fognatura:	presente allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia
Termico:	impianto autonomo, caldaia murale in cucina marca Junkers
Gas:	metano allacciata alla rete comunale
Citofono	presente
Antenna Tv	presente
Ascensore	Presente ma non utilizzabile dall'int. 5

## **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 della posizione, dell'esposizione, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione, delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo, della mancanza di utilizzo dell'ascensore, delle condizioni della facciata e del contesto generale, oltre che della distribuzione interna che presenta un vano passante ed un vano accessibile solo dalla cucina. L'analisi dei valori di mercato in zona, tenuto conto dell'attuale crisi di mercato, 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 nell'attuale condizione.

### **11.2. Fonti di informazione**

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti internet;
- esame banca dati valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per immobili appartenenti alla categoria abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo in zona C21, che ricomprende Via Currò, per il secondo semestre 2017 propone valori da un minimo €/mq 710,00 ad un massimo di €/mq 1050,00.*
- esame banca dati valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.*

*che per immobili in zone limitrofe in buono stato in via Fillak indica per il 2017 valori da €/mq. 500,00 ad €/mq 700,00 , in via Rolando da €/mq. 1.000,00 ad €/mq 1.200,00.*

- banca dati Borsino Immobiliare che per immobili di tipo economico in via Currò indica valori da €/mq 704,00 ad €/mq. 1005,00.

(All. 9 – Quotazioni OMI, FIAIP, Borsino Immobiliare)

### 11.3. Stima del valore a base d' asta

**Lotto unico:** piena proprietà unità immobiliare di civile abitazione della superficie commerciale di mq. 98.

- Abitazione mq. 98x €/mq. 800,00= € 78.400,00

**Valore a base d' asta = € 78.400,00**

## **12. DIVISIONE IN LOTTI**

L'abitazione , stante la sua distribuzione interna non si presta ad essere suddivisa in due unità immobiliari.

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

### 13.1 – Operazioni peritali

- giuramento 22.02.2018
- invio raccomandata e lettera posta ordinaria 05.03.2018
- sopralluogo 13.03.18

### 13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per reperimento planimetria catastale e visura storica per immobile;

- ricerca pratiche edilizie presso il Comune di Genova ;
- ricerca certificato di abitabilità ;
- accesso presso Ufficio Anagrafe del comune di Genova per richiesta certificati storici di residenza, stato di famiglia ed estratto atto di matrimonio oltre a certificati di residenza di tutti gli occupanti l'appartamento oggetto di esecuzione;
- richiesta informazioni all'amministratore del Condominio
- raccolta dati per redazione Ape

### 13.3 - APE

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i. redatto da tecnico incaricato dalla scrivente (All. 4).

L' Esperto

arch. Lucia Di Summa

#### **Allegati:**

- 1** Visura storica per immobile , planimetria catastale
- 2** Certificati anagrafici ed estratto atto di matrimonio
- 3** Atto di provenienza
- 4** Attestato Certificazione Energetica (APE)
- 5** Decreto di Abitabilità
- 6** Documentazione fotografica
- 7** Planimetria stato attuale scala 1.100
- 8** Stralci cartografici
- 9** Quotazioni OMI, Fiaip, Borsino Immobiliare

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, attesta di avere inviato con posta ordinaria copia della presente relazione all'esecutata, di averne inviato copia via e-mail all'avv. V. \_\_\_\_\_ per il precedente e di aver depositato copia di cortesia per l'Ill.mo G.E. presso la cancelleria della VII sez. del Tribunale di Genova.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 30 maggio 2018

L' Esperto  
arch. Lucia Di Summa