

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

**TRIBUNALE DI GENOVA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 844/2017 E.I.**

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (creditore procedente)

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (debitore esecutato)

e contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata)

\*\*\* \*\*

Giudice Delegato: dott. Paola Zampieri

\*\*\* \*\*

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

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

*Comune di Genova, via Argine Polcevera 15*

*Catasto Fabbricati: Sez. R, Fg. RIV-35, part. 315, sub. 8;*

24 maggio 2018



Io sottoscritta, arch. Patrizia Menta, con studio in Bogliasco, loc. Sessarego n.31, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° d'ordine 3359, ho ricevuto incarico dal Giudice Delegato di redigere una relazione di stima dell' immobile pignorato nel Comune di Genova– via Argine Polcevera civ. 15 int. 6 piano 3;

Detto immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Genova come segue;

- Sez. R, fg. RIV-35, part. 315, sub 8, Z.C. 1, cat. A/4, Cl. 4,5, vani 4,5, tot. mq. 64 rendita cat. € 278,89 in via Argine Polcevera 15 piano 3 – interno 6;

Ho quindi preliminarmente provveduto a verificare la completezza dei documenti di cui all'art 567, 2° comma, c.p.c., ovvero:

- a) – estratto del catasto;
- b) – certificati di iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori al pignoramento;
- c) – in alternativa a quanto sub a e b, certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nella documentazione relativa alla **procedura 844/2017** sono presenti i documenti sub a) e sub b) che risultano idonei alla procedura.

A seguito di comunicazioni con raccomandata RR in data 12.04.2018 inviata al debitore ed in posta certificata al creditore procedente ho effettuato i sopralluoghi i giorni 26 e 30 aprile 2018;

Pertanto, effettuati gli accertamenti prescritti, consultati gli atti catastali ed ogni altro elemento ritenuto necessario, sono in grado di produrre nel seguito i contenuti della relazione di stima secondo l'elencazione dell'art.173-bis disp.att. c.p.c. come modificato dal DL.83/15.

## **1) – IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

### **confini**

alloggio sub 8:

- sopra: appartamento int. 8;
- sotto: appartamento int. 4;
- lato est : distacco su corte (affaccio su ferrovia);
- lato sud : distacco su corte;
- lato ovest : vano scale condominiale;
- lato nord : distacco su corte;



### dati catastali

Nel N.C.E.U. del Comune di Genova l'immobile pignorato risulta individuato come segue:

- Sez. Urb. RIV, fg. 35, part. 315, sub 8, Z.C. 4, cat. A/4, Cl. 4, vani 4,5, tot. mq. 64 rendita cat. € 278,89 in via Argine Polcevera 15, piano 3 – interno 6;

e intestato a:

xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Genova l' 1 maggio 1961 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx - proprietà per 1/2 dell'intero;

xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Genova il 20 settembre 1937 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx - proprietà per 1/2 dell'intero;

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

- xxxxxxxxxxxxxxxx acquisisce l'immobile per la quota di 1/2 dell'intero in morte del padre xxxxxxxxxxx deceduto in data 25.10.2003;

- *Certificato di denuncia di successione Rep.3/254 in data 20.04.2004 (n.6043.1/2004);*

- *nota di trascrizione a favore di xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx n°159, Reg. Part.656, Reg. Gen. 1062, del 10.01.2006;*

- xxxxxxxxxxxxxxxx acquisisce l'immobile per la quota di 1/2 dell'intero in morte del marito xxxxxxxxxxx deceduto in data 25.10.2003;

- *Certificato di denuncia di successione Rep.3/254 in data 20.04.2004 (n.6043.1/2004);*

- *nota di trascrizione a favore di xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx n°159, Reg. Part.656, Reg. Gen. 1062, del 10.01.2006;*

- xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx acquisisce l'immobile per la quota di 1/1 dell'intero da xxxxxxx con testamento olografico del 25.11.1993 prot. N° 302960 , nota di trascrizione presentata in data 01.03.94 Reg.Part.3513, Reg.Gen. 4560 - Rogante: Not. Mangini con sede in Acqui Terme (AI); Registrazione: US Sede Genova Volume 6046 n° 47 del 22.04.1994 Succ. (n°20038.1/1994);

- xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx acquisisce l'immobile per la quota di 1/1 dell'intero da xxxxxxx e xxxxxxx con atto di compravendita del 04.06.84 a rogito notaio Clemente Ferrari trascritto 20.06.1984 RG 17294 - RP 13899;



## **regolarità della trascrizioni**

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 collocata al piano terzo in un fabbricato di cinque piani fuori terra, oltre l'interrato, costruito negli anni '30;

L'appartamento è costituito da un ingresso che dà accesso alla cucina e ad una camera; dalla cucina si accede mediante disimpegno a bagno e seconda camera;

### **ubicazione**

L'appartamento è collocato nella zona di Cornigliano, in un contesto rumoroso e popolare, direttamente servito da negozi e mezzi pubblici;

l'immobile non dispone di parcheggio di pertinenza.

### **elementi costruttivi**

- l'immobile in procedura è uno dei 10 appartamenti compresi in una tipica casa in linea genovese, di epoca pre-bellica, priva di ascensore;
- la struttura del caseggiato è in muratura portante mista di pietra e mattoni intonacata e tinteggiata;
- la copertura è piana, su base rettangolare con lucernaio centrale;
- i solai di calpestio sono in struttura lignea;
- ingresso e vano scala sono pavimentate con listoni e pedate in marmo;
- all'interno, le partizioni dei singoli locali sono realizzate in tavolati laterizi;
- è in legno il portoncino di ingresso capo-scala e le porte interne sono in legno tamburate;
- le finestre sono in alluminio con vetro-camera, protette da persiane ;
- le pavimentazioni sono in gettata di graniglia ;
- l'impianto idro-termo-sanitario è alimentato da una datata caldaia a gas (ubicata in cucina) con radiatori di alluminio;
- sono presenti le dotazioni impiantistiche correnti.



### stato di manutenzione

Lo stato di conservazione è appena accettabile nelle parti condominiali interne ed esterne, in linea con la media dei fabbricati coevi;

relativamente al condominio non vi sono lavori straordinari in corso d'opera nè deliberati;

l'alloggio in procedura richiede 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.

### dimensioni

descrizione	superficie mq	rapporto mercantile	prodotto mq
S1 SL principale sub 8	64,00	1	64,00
superficie commerciale			64,00

### 3) – STATO DI POSSESSO DEL BENE

#### titolo di acquisizione

- I debitori eseguiti xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx :

acquisiscono l'immobile iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova Sez. Urb. RIV, fg. 35, part. 315, sub 8 in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx in forza di denuncia di successione Rep.3/254 in data 20.04.2004 (n.6043.1/2004) con nota di trascrizione a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx n°159, Reg. Part.656, Reg. Gen. 1062, del 10.01.2006;

#### comproprietari

Non risultano comproprietari o usufruttuari diversi dai debitori eseguiti.



#### **stato di occupazione, locazione con titolo opponibile**

L'alloggio è occupato dalla signora xxxxxxxxxxxx e dalla figlio di anni tre, che vi hanno eletto residenza a seguito di contratto di affitto per la durata di quattro + quattro anni stipulato in data 1 luglio 2013 rinnovato al 30 giugno 2017; il canone annuo di locazione è convenuto in € 5.700,00 annui oltre le spese di amministrazione;

#### **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 presenta una lieve difformità dalla rappresentazione planimetrica presentata a Catasto il 30.03.1953 che sono:

- spostamento della porta che oggi collega la zona di distribuzione (ingresso) e cucina e che prima era posta tra ingresso e corridoio;

- ampliamento del bagno, penalizzando la camera, con la formazione dello spazio doccia;

Trattandosi di difformità che per i materiali edilizi utilizzati e per le informazioni assunte dal proprietario sono presumibilmente riconducibili al periodo tra il 1985 e il 2004, possono essere sanate applicando l'art 22 L.R. 16/08 e successive modificazioni in quanto realizzazioni edili interne all'immobile non in contrasto con strumenti urbanistici generali e regolamenti edilizi che non hanno recato pregiudizio alla statica dell'immobile;

#### **7) – SANATORIA DI OPERE ABUSIVE**

E' necessaria la sanatoria delle opere sopra citate con l'onere riportato nella stima;

#### **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

risultano insoluti ad oggi:

- saldo a consuntivo ordinario esercizio 2016 € 1.407,38

- saldo a consuntivo ordinario esercizio 2017 € 1.591,71;

- preventivo ordinario esercizio 2018 € 391,94;

- si segnala che Iren-acqua ha sollecitato il pagamento di fatture insolute a carico del condominio minacciando, in difetto, la riduzione o sospensione della fornitura, vedi all d);

## 10) – ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione depositata dal precedente nel ventennio esaminato l'immobile analizzato ,N.C.E.U. del Comune di Genova Sez. Urb. RIV, fg. 35, part. 315, sub 8 cat. A/4, cl 4 vani 4,5, piano 3, ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**1. Iscrizione di ipoteca volontaria** - concessione a garanzia di mutuo - **del 06.12.2007** – Reg. Part. 13774

Reg. Gen. 50773 - atto a rogito notaio Tiziana Bottero del 04.12.2007 Rep. 1450/380

**a favore di:** BANCA CARIGE S.P.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia

**contro:** xxxxxxxxxxxx – **terzo datore di ipoteca:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

**2. Iscrizione di ipoteca conc. amministrativa / riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo del**

**20.12.2016** – Reg. Part. 6639 Reg. Gen. 38241 (per la quota proprietaria di 1/2)

**a favore di:** EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

**contro:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

**3. Trascrizione verbale di pignoramento immobili del 20.12.2017** – Reg. Part. 29921 Reg. Gen. 41117

**a favore di:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

**contro:** .xxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;



## 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:

	<b>superficie commerciale</b>	<b>valore unitario</b>	<b>valore complessivo</b>
	<b>mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>€</b>
appartamento sub 8	64,00	900,00	57.600,00
<i>adeguamenti e correzioni</i>			
<i>riduzione per vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi</i>		0,15	8.640,00
<i>spese tecniche per applicazione del art 22 L.R. 16/08 e variazione catastale DOCFA</i>			500,00
<i>oneri e accessori spettanti al Comune di Genova</i>			227,15
<i>tributo per variazione catastale DOCFA</i>			50,00
<i>sanzione per omessa variazione catastale D.P.R. 23.03.98 n°138 e succ. modificazioni;</i>			1.032,00
<i>spese condominiali insolute 2016 e 2017</i>			2.999,09
totale unità sub 8			44.151,76
<b>PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>			<b>44.151,76</b>

## 12) – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione energetica, obbligatoria per l'immobile in procedura, è stata redatta dai proprietari nel 2013;

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**

L'avviso ai creditori iscritti (Banca Carige S.p.A.e Agenzia Entrate Riscossioni) risulta notificato in data 16.05.18;

Bogliasco, 24 maggio 2018

(arch. Patrizia Menta)

#### **ALLEGATI:**

- a - Documentazione fotografica;
- b - Planimetria dell'immobile;
- c - Copia dell' Attestato di Prestazione Energetica;
- d – Sollecito pagamento fatture Iren – acqua e Condominio;

