

R.E. 144/2018

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

contro

G.E.: Dott. Roberto Bonino

RELAZIONE DI STIMA
della piena proprietà dell'appartamento
sito nel Comune di Genova in
via Bolzaneto civico 64 scala D interno 86 piano terra

Tecnico Incaricato: Geom. Andrea Olita

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2636

con studio in Genova, Via Corsica, 9/11 sc. E - c.a.p. 16128



**LOTTO UNICO : piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di
Genova in via Bolzaneto civ. 64 sc. D int. 86 piano terra**

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'appartamento facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Genova in via Bolzaneto civ. 64 scala D, e più precisamente : *appartamento distinto dall'interno 86, posto al piano terra, composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio e disimpegno* , come rappresentato graficamente nella planimetria catastale allegato 2.

Si segnala che l'immobile è privo di riscaldamento, dotato solo di alcune stufette elettriche, amovibili, e che la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldabagno a gas, installato in cucina, privo del mantello ed a funzionamento manuale.

Il locale bagno ha altezza ridotta in quanto, sin dalla costruzione del fabbricato, è presente un soppalco adibito in origine a locale serbatoi idrici, oggi non più presenti .

L'unità' si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione (vedere la documentazione fotografica - allegato 1) .

Il fabbricato cui fa parte l'unità, è di natura popolare (ex IACP) , ed è articolato in quattro scale interne, con cortile interno di accesso e distribuzione.

1.1 - Dati tecnici appartamento :

Superficie lorda commerciale mq 47,54

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Per il calcolo della superficie commerciale lo scrivente ha tenuto in considerazione :



- superficie dell'appartamento calcolata al 100%

mq 47,54 , che si arrotondano in mq 48,00

1.3 – Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova D969R, Sezione di Sampierdarena , in capo a :

con i seguenti dati (allegato 3) :

Sezione BOL - Foglio 18 - mappale 196 - sub. 87 – Via Bolzaneto n. 64 - piano T - Zona Censuaria 3 - categoria A/4 - classe 3 - consistenza 3,5 vani – Superficie Catastale Totale 47 mq , Totale escluso aree scoperte: 47 mq – R.C. Euro 180,76 .

1.4 – Regolarità catastale

Confrontata la planimetria catastale (allegato 2) con lo stato dei luoghi, si rileva che non risulta rappresentato il soppalco, avente la stessa dimensione del bagno, nel quale erano alloggiati i serbatoi di riserva idrica.

Si rileva inoltre una incongruenza riguardo l'indicazione toponomastica del bene, in quanto non risultano indicate la scala di appartenenza ed il numero interno.

1.5 – Confini

L'appartamento confina :

- a nord : con muri perimetrali verso salita Brasile;
- ad est : con muri divisorii con interno 90 scala D;
- a sud : con muri divisorii con vano scala ed atrio scala D e con appartamento interno 85 scala D;
- ad ovest : con muri divisorii con appartamento interno 85 scala D.

1.6 – Attestato di Prestazione Energetica



Lo scrivente ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica n° 30622/2018 del 23.08.2018 a propria firma, attestato trasmesso alla Regione Liguria in data 23.08.2018; dal certificato si evince che l'immobile rientra nella classe energetica G (allegato 5) .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : zona periferica, con tipologia costruttiva prevalente residenziale, con alto traffico veicolare, e con presenza di esercizi commerciali ed edifici adibiti ad attività produttive nelle zone limitrofe.
La zona è ben servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria .

Caratteristiche zone limitrofe : le zone limitrofe hanno caratteristiche simili, e sono ben servite da esercizi commerciali .

Collegamenti pubblici : ferrovia a circa km 13,0 (stazione ferroviaria di Genova Piazza Principe), autostrada a circa km 1,5 (casello Genova Bolzaneto), autostrada a circa km 8,0 (casello Genova Aeroporto), a circa Km 11,0 aeroporto Cristoforo Colombo .

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, era nella disponibilità del debitore esecutato

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:

- risulta coniugato con la

in forza



di matrimonio contratto a _____, matrimonio trascritto a Genova _____, senza annotazioni; si rileva che la data del matrimonio è successiva a quella di acquisto del bene oggetto di pignoramento, il quale pertanto deve essere considerato come Bene Personale.

Da informazioni assunte direttamente dal debitore esecutato, si segnala che il matrimonio è stato sciolto a _____ scioglimento attualmente non trascritto in Italia.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico : *nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso : *nessuno*

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

4.2.1. Iscrizioni :

- Ipoteca iscritta il _____ Reg. Part. N. _____ nascente da atto di mutuo a rogito notaio Rosa Voiello di Genova indata _____ Rep. n. _____ a favore di _____

4.2.2. Pignoramenti

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 26.02.2018 RG n. 4908 nascente da Verbale di Pignoramento di immobili emesso dal Tribunale di Genova in data 08.02.2018 825, a favore di _____

4.2.3. Altre trascrizioni : *nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso : *nessuna*



4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia : dal raffronto tra la planimetria catastale d'impianto (1939) e lo stato attuale, vista l'epoca di costruzione, non si rilevano difformità.

4.3.2. di conformità catastale : dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale d'impianto dell'appartamento, si è riscontrata la seguente difformità :

- mancata rappresentazione del soppalco ex locale serbatoi idrici e conseguente indicazione dell'altezza interna del bagno .

Si rileva inoltre una incongruenza riguardo l'indicazione toponomastica del bene, in quanto non risultano indicate la scala di appartenenza ed il numero interno.

Occorrerà pertanto presentare l'aggiornamento catastale mediante il pagamento di € 50,00 per diritti erariali, e procedere alla rettifica della toponomastica con apposita procedura .

Gli onorari professionali per l'aggiornamento catastale ammontano ad € 500,00 , per la redazione di pratica di rettifica toponomastica ad € 250,00 , per un totale complessivo di € 750,00 oltre oneri di legge .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese condominiali (dati forniti dall'Amministratore dl Condominio

aggiornati alla data del 31.07.2018 - allegato 6)

Spese ordinarie annue di gestione : **Euro 450,00 ;**

Spese straordinarie di gestione immobile: intervento di rifacimento del portone scala D spesa procapite di **€ 100,00 dal mese di settembre 2018**

Spese condominiali scadute ed insolute: **al 30.07.2018 importo complessivo €**



574,14, di cui € 329,49 saldo anno 2017 ed € 217,65 primo e secondo acconto 2018)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

è proprietario del bene per averlo acquistato con atto ricevuto dal notaio Francesco Bonini di Ronco Scrivia in data Rep. n. , registrato a Genova il al n. e trascritto a Genova il Reg. Part. N. , per acquisto fattone da

proprietaria in forza di titoli anteriori al ventennio e per continuato ed incontrastato possesso.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Trattasi di un fabbricato edificato alla fine degli anni '20 inizio anni '30, in forza di progetto 33/1929 presentato da IACP Genova, del quale non è stato possibile recuperare il fascicolo presso l'archivio storico; pertanto ai fini della conformità urbanistico edilizia verrà utilizzata la planimetria catastale d'impianto risalente al 1939.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale d'impianto, non sono state riscontrate difformità.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Dichiarazione del Podestà di Genova n. 1781 del 10.09.1930 (allegato 4).

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale – vigente, ed



approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015, entrato in vigore il 03.12.2015, il fabbricato in oggetto ricade in zona AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico .

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico .

Il fabbricato cui appartiene l'unità oggetto della presente stima, ricade nel Piano di Bacino del Torrente Polcevera, approvato con DCP n. 14 del 02.04.2003m ultim varinate approvata DDG. N. 88 del 10.04.2017 , variante adottata con DDG n. 364 del 28.12.2016.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

<i>Caratteristiche strutturali:</i>	
Strutture verticali:	travi e pilastri in cemento armato - condizioni: medie
Travi:	cemento armato
Solai:	tipologia: solai in laterocemento - condizioni: buone
Copertura:	tipologia: piana in parte calpestabile (attici) ed in parte non calpestabile
Scale:	tipologia: a rampa - servo scala: assente - condizioni: mediocri
Balconi:	non presenti
<i>Componenti edilizie e costruttive:</i>	
Pavim/ne esterna:	non presente - condizioni: -
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco alla genovese finito ad arenino e tinta - condizioni: mediocri
Portone atrio:	tipologia: a due ante di cui una fissa ed una apribile - materiale: alluminio e vetro - condizioni: discrete
Portone atrio Scala D	tipologia: a due ante di cui una fissa ed una apribile - materiale: alluminio e vetro - condizioni: mediocri



Scale:	gradini in marmo, pianerottoli in graniglia, pavimento atrio in graniglia - pareti atrio con lambrino in intonaco e restante porzione a tinta - pareti scale in tinta con lambrino - condizioni: mediocri
Porta caposcala:	porta di accesso in legno - condizioni: scadenti
Infissi esterni:	persiane alla genovese in alluminio, condizioni mediocri , serramenti in legno con vetro singolo - condizioni: scadenti
Infissi interni:	porte in legno - condizioni: scadenti
Cucina:	pavimento in graniglia e pareti rivestite in parte con piastrelle in ceramica ed in parte finite a tinta, soffitti in tinta - condizioni: buone
Bagno:	dotato di lavabo, vasca, bidet e wc, pavimento in piastrelle di ceramica e pareti rivestite con piastrelle in ceramica - condizioni: buone
Pavimenti:	palladiana di marmo - condizioni: buone
Pareti:	tinta lavabile - condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico:	presente
Ascensore:	presente
Gas:	alimentazione: a contatore
Elettrico:	in parte sottotraccia sfilabile, in parte esterno ed in parte incassato non sfilabile
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia
Telefonico:	presente
Termico:	riscaldamento assente (solo stufette elettriche amovibili) - produzione di acqua calda sanitaria con scaldabagno a gas funzionamento manuale privo di mantello ed installato in cucina

11. VALORE A METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato 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 e sulla base dell'esame delle banche dati immobiliari disponibili.



La stima del *valore complessivo* terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e 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 complessivo* dell'immobile considerato libero.

Il valore di mercato verrà infine determinato applicando, al valore complessivo determinato, un coefficiente riduttivo che tenga conto della mancata garanzia dai vizi, delle eventuali irregolarità edilizie, delle eventuali sofferenze condominiali, dell'attuale crisi del mercato, delle difficoltà di vendita all'asta derivanti dalla limitata pubblicità, dal pagamento a breve termine, ecc. .

11.2. Fonti di informazione

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio 2° Semestre 2017 (abitazioni di tipo economico stato conservativo normale valore minimo €/mq 910,00 valore massimo €/mq 1.350,00)* (allegato 7) ;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' *Osservatorio F.I.A.I.P. relativi al 2017 (abitazione da ristrutturare minimo €/mq 1.000,00 - massimo €/mq 1.150,00)*.(allegato 8) ;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dal *Borsino Immobiliare Settembre 2018 (abitazioni di tipo economico 2° fascia €/mq 905,00, fascia intermedia €/mq 1.089,00, 1° fascia €/mq 1.273)* (allegato 9).

11.3. Stima del valore complessivo

Nel valutare l'immobile il sottoscritto ha tenuto in considerazione che quest'ultimo è posto nel Comune di Genova, quartiere di Bolzaneto, zona residenziale periferica, con alto traffico veicolare ed elevata densità abitativa; il fabbricato, di tipo popolare (ex IACP, ora ARTE Genova), si trova in mediocri condizioni di



manutenzione e conservazione .

La zona è ben servita da esercizi commerciali, sia piccoli che grandi, inoltre la zona è ben servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto è ubicato a breve distanza l'ingresso autostradale di Genova Bolzaneto, ed il centro cittadino, non molto distante, è ora raggiungibile in tempi di percorrenza elevati in seguito al traffico intenso causato dal crollo del viadotto autostradale Morandi .

L'appartamento, posto al piano terra della scala D, ha mediocre esposizione e vista e, nel suo complesso, si trova in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione, con media illuminazione naturale e mediocre orientamento .

In virtù delle indagini operate e delle ricerche effettuate, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, visto lo stato in cui versa il bene che giustifica valori al di sotto di quelli minimi sopra indicati, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €/mq 550,00 .

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad :

$$\text{➤ } \text{€}/\text{mq } 550,00 \times \text{mq } 48,00 = \text{€ } 26.400,00$$

11.4. Valore di mercato

€ 26.400,00 x 0,80 = € 21.120,00 , che si arrotonda in:

€ 21.000,00 (ventunomila / 00)

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

14.1 – Operazioni peritali

- nomina di esperto con ordinanza in data 11.06.2018, nella procedura sopra epigrafata, dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dott. Roberto Bonino ;
- giuramento in data 21.06.2018 ;



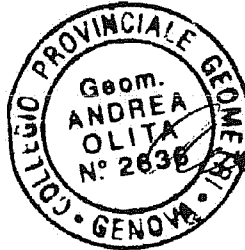
- sopralluogo effettuato in data 05.07.2018 con rilievo dell'immobile, riprese fotografiche, rilievo per redazione APE ;
- richiesta ad IRE circa l'esistenza in banca dati di APE o ACE ;
- richiesta ad amministratore situazione contabile spese condominiali .

14.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale ;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per la verifica dell'esistenza di progetti approvati ;
- accesso presso l'Ufficio Condoni Edilizio del Comune di Genova per la verifica di eventuali condoni edilizi presentati ;
- accesso presso l'Archivio Storico del Comune di Genova per la verifica del progetto costruttivo ;
- contatti con ARTE Genova per la verifica di decreti di abitabilità .

Genova, 14 settembre 2018

L' Esperto



(Geom. Andrea Olita)



Allegati:

- 1 - documentazione fotografica
- 2 - planimetria catastale
- 3 - visura storica catastale
- 4 - decreto di abitabilità
- 5 - attestato di prestazione energetica
- 6 - comunicazione amministratore per spese condominiali
- 7 - valori OMI 2° semestre 2017
- 8 - valori F.I.A.I.P. 2017
- 9 - valori Borsino Immobiliare settembre 2018

=====

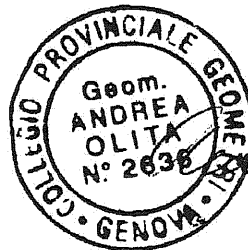
Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005


Il sottoscritto **Geom. Andrea Olita**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da _____, contro _____ attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, almeno trenta giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 14 settembre 2018

L' Esperto





(Geom. Andrea Olita)