

R.E. 363/2018

R.E.524/2018

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

* * * * *

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Custode SOVEMO

RELAZIONE DI STIMA

G.E. Ill.mo Dott. A. LUCCA

* * * * *

Tecnico Incaricato: Arch. Monica Corsiglia

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n°1581 con studio in Genova, Via D. Chiossone civ. n.6/6 - tel. 010/8602385– Pec

monica.corsiglia@archiworldpec.it

LOTTO UNICO: appartamento posto al piano terra, nel comune di Lavagna, in provincia di Genova, in via Luigi Sambuceti civ. n. 33, int. n.1.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota intera proprietà dell'immobile sito in comune di Lavagna, in provincia di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ. n. 33 di Via Luigi Sambuceti e più precisamente: appartamento distinto con l'interno n. 1, posto al piano terra, composto da: ingresso, cucina, corridoio, locale bagno, camera, altezza interna locali pari a 3,00 m circa e un cortile a cui si accede dalla cucina.

1.1 - Dati Tecnici

Appartamento: superficie lorda commerciale appartamento mq. 43,00 circa e superficie lorda commerciale cortile mq. 41,70 circa.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = mq. 43,00 + 15% mq. 41,70 = mq. 49,26

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento, abitazione di tipo economico, risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lavagna (Ge), [REDACTED]

[REDACTED] intera proprietà:

Foglio 3; mappale 1425, sub. 4, graffato al mapp. 1426 sub.2; (già mapp.872 sub.4, graffato al mapp. 874) cat. A/3, classe 3; cons. 2,5 vani, superficie catastale totale 44 mq, escluse aree scoperte 40 mq, rendita catastale Euro 206,58 ubicazione: Via L. SAMBUCETI n. 33, piano T, interno 1.

1.4 - Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi è conforme alle risultanze della Planimetria Catastale ultima in atti del 07.08.1962 a firma del geom. Giuseppe Caselli (vedi Allegato n.1)



Si evidenzia che la recinzione ad Ovest del cortile, è stata erroneamente rappresentata nella Planimetria Catastale ultima in atti rispetto allo stato dei luoghi che corrisponde invece allo stato rappresentato nella planimetria dell'elaborato allegato alla pratica di Condono Edilizio.

1.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze appartamento:

Nord: con cortile appartamento int. n.3 del civ. n. 61 di Via Garibaldi

Est: con vano scala

Sud: con locali uso magazzino identificati col civ. n.31

Ovest: con area condominiale e cortile appartamento int. n.3 del civ. n. 61 di Via Garibaldi

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche Zona: centrale residenziale con qualche possibilità di parcheggio.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Lavagna a circa 1km a piedi, autostrada - casello di Lavagna, svincolo autostradale a circa 1,9 Km.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo erano presenti la [REDACTED] delegata della nominata custode SO.VE.MO srl, [REDACTED] [REDACTED] che risultano ivi domiciliati con contratto di affitto stipulato nel mese di agosto 2018, data posteriore al pignoramento e non registrato, per una



durata di quattro anni dal 01.08.2018 al 31/07/2022, pertanto non opponibile alla procedura esecutiva. Lo stato dell'immobile è LIBERO, occupato di fatto dai [REDACTED] e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva (vedi Allegato n.6). 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: nessuno

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 Volontaria iscritta a Chiavari - Concessione a garanzia di mutuo - n. Reg. Part. 1329 del 10.11.2011 - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] - a garanzia di euro 105.258;

4.2.2 Pignoramenti: Verbale di Pignoramento Immobili trascritto a Chiavari Reg. Part. 3877 del 22.05.2018, [REDACTED] per l'intera quota della proprietà - contro [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Atto di Compravendita - Atto Silvio Liviera Zugiani, rep. n. 6922 del 25/10/2011- Trascritto a Chiavari al n. Reg. Part. 7456 del 10.11.2011, a favore [REDACTED] per il diritto dell'intera quota di proprietà



contro da [REDACTED] e [REDACTED] per il diritto dell'intera proprietà;

Come si evince dalla Relazione Notarile a firma del Dott. Alessandro CORSI, Notaio in Genova fino alla data del 13/07/2018, non risultano ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni in capo all'immobile pignorato.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuno.

4.3.2. di conformità catastale: € 50,00 di tributi Speciali Catastali e compenso tecnico incaricato (circa 150,00 €).

5. ATTUALI PROPRIETARI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1. Attuali proprietari: Il bene oggetto di perizia è pervenuto in proprietà a [REDACTED], per l'intera quota di proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Silvio Liviera Zugiani, rep. n. 6922 del 25/10/2011, trascritto presso la conservatoria di Chiavari al n. Reg. Part.

7456 del 10.11.2011, per acquisto fattone da [REDACTED]
[REDACTED]

5.2 Precedenti proprietari:

Ai suindicati [REDACTED] e [REDACTED] quanto sopra è pervenuto in forza d'acquisto da parte di [REDACTED], in comunione dei beni, da [REDACTED] per la quota dell'intera proprietà per atto di compravendita Notaio Rodolfo Givri rep. n. 42363 del 28/09/1990 –

Trascritto a Chiavari al n. Reg. Part. 5763 del 26.10.1990.



6. REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 771/1961 ed è stato dichiarato abitabile con provvedimento del sindaco in data 10.08.1962.

Appartamento

L'appartamento realizzato nello stesso periodo del fabbricato, in sostituzione dei locali cantina previsti dal progetto approvato, è stato autorizzato in sanatoria ai sensi del D.L. n.551 del 27.09.1994, a seguito di domanda presentata il 27.02.1995 [REDACTED], per trasformazione di locali cantina in alloggio in Via L. Sambuceti civ.33 int.1, Concessione Edilizia in Sanatoria del 04.10.1996 – Condono Edilizio n.0995/0350. Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso alle risultanze planimetriche della Planimetria allegata alla domanda di Condono Edilizio (vedi Allegato n.2).

E' stato quindi eseguito un rilievo dell'appartamento e gli elaborati della restituzione grafica dello stato dei luoghi sono stati allegati alla presente (vedi Allegato n.4).

Sono state effettuate altre ricerche presso gli uffici competenti del comune: non risultano presentate altre pratiche edilizie.

7. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.R.G adottato nel 1994 e approvato con D.P.R.G. n.287 del 14.09.1998, l'immobile ricade in zona B (RE-B): "Zona Residenziale totalmente o parzialmente edificata, caratterizzata da un impianto urbanistico e da un tessuto edilizio sufficientemente organizzati e consolidati" (vedi Allegato n.5).



8. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex lege 1089/1939), nè dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) (vedi Allegato n.2).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'appartamento int. n.1, è posto al piano terra del fabbricato civico n.33 di Via Luigi Sambuceti, edificio di 5 piani fuori terra.

Il caseggiato dei primi anni '60, è di edilizia economica ed è situato nelle immediate vicinanze di Corso Buenos Aires nel comune di Lavagna. La zona è facilmente accessibile e c'è qualche possibilità di parcheggio.

La struttura portante del fabbricato è in c.a. e il tetto è a falde con manto di copertura in marsigliesi.

L'appartamento, posto al piano terra è sufficientemente luminoso, è in condizioni discrete, necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche Strutturali	
Strutture verticali:	c.a.
Solai:	in latero cemento
Copertura:	tipologia: a falde stato di manutenzione: discreto



Scale:	tipologia:alzata e pedata in marmo e pianerottoli in piastrelle di graniglia, ringhiera e corrimano in metallo ubicazione: interna - servo scala assente
	stato di manutenzione: sufficiente
Componenti Edilizie e Costruttive	
Pavimentazione esterna	Marciapiede con pavimentazione in pietra basaltica ad opus incertum stato di manutenzione: discreto
Pareti esterne prospetti:	intonacate e tinteggiate stato di manutenzione: discreto
Portone atrio	in vetro e alluminio anodizzato ad un battente con anta laterale semifissa condizioni: discrete
Portoncino ingresso:	ad un battente blindato rivestito in laminato condizioni: discrete



Infissi esterni:	infissi a doppio battente in legno con vetro singolo, inferriate scorrevoli di sicurezza e persiane in alluminio condizioni: discrete
Porte interne	In legno tamburato condizioni: discrete
Cucina mq 11,40:	pavimento in laminato condizioni: discrete
Bagno mq 3,60:	composto da lavabo, bidet, vaso e doccia, pavimento e rivestimento in



	<p>piastrelle di gres porcellanato.</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
Camera mq 14,50	<p>pavimento in laminato</p> <p>condizioni: discrete</p>
Corridoio mq 4,60	<p>pavimento in laminato</p> <p>condizioni: discrete</p>
Cortile mq 39,70:	<p>pavimento in mattonelle di cemento</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
Pareti:	<p>intonacate e tinteggiate con presenza di macchie ed esfoliazione tinta per umidità di risalita</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
Impianti:	
Citofonico:	esistente
Ascensore:	no
Gas:	ad erogazione urbana
Idrico:	esistente



Elettrico:	impianto dotato di interruttore differenziale magnetotermico
Fognatura:	separata e allacciata alla rete comunale
Termico:	Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo



	con calderina a gas in mobiletto esterno nel cortile e termostato
--	---

11. VALUTAZIONE DEL 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 dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e 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 in 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.

11.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio

F.I.A.I.P.;

acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.



11.3. Quotazioni Immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona Centrale/CENTRO STORICO E ZONA URBANA ALL'INTORNO - Codice

Zona B1 - Microzona 1 del comune di Lavagna (Ge) anno 2017 – Semestre

2 – Tipologia prevalente: Abitazioni civili, valori desunti dalle tavole dell'Omi

(vedi Allegato n.3):

Valore max = 2.900 €/mq

Valore min = 1.950 €/mq

11.4. Stima del valore a base d'asta

Lotto Unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq 49,26 circa

(quota pignorata: intera quota di proprietà).

Valore intera quota immobile:

Nella determinazione del valore a mq si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile e delle parti comuni, delle spese necessarie alla presentazione di una nuova planimetria catastale con la correzione della succitata errata rappresentazione della recinzione del cortile, pertanto si applica come valore di mercato un valore pari a €/mq 1.500,00.

Mq 49,26 x €/mq 1.500= € 73.890,00

Applicazione della riduzione del 10%:

€ 73.890,00 - € 73.890,00x10% = € 66.501,00 che si arrotondano ad €

66.000,00

Valore dell'intera quota : € 66.000,00

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti.



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

14.1 Operazioni peritali

- nominata con ordinanza, esperto nella procedura sopra elencata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. A. LUCCA in data 24.07.2018;
- giuramento telematico inviato in data 25.07.2018;
- nomina del custode ed amministratore beni SO.VE.MO srl in data 23/07/2018
- fissazione del sopralluogo in data 13 settembre 2018 alle ore 9,30.

14.2. - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia dell'Entrate per l'acquisizione della Planimetria Catastale Ultima in atti, delle visure storiche;
- accesso presso l'Edilizia Privata del Comune di Lavagna per verifica delle autorizzazioni amministrative, dell'esistenza del Decreto di Agibilità, ricerca elaborati grafici dei progetti approvati e della presenza di pratiche di sanatoria;
- verifiche eseguite per l'esistenza di Vincoli storico-architettonici e ambientali;

Genova, 26 settembre 2018

In fede

[Redacted Signature]

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

Allegato n.1: Planimetria Catastale Ultima in atti e Visura storica catastale;

Allegato n.2: Stralcio mappa dei Vincoli paesaggistici Regione Liguria e Pratica di Condonò Edilizio;



- Allegato n.3: Quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio semestre 2 anno 2017 e dell'Osservatorio F.I.A.I.P.
- Allegato n.4: Restituzione grafica del rilievo dell'immobile: Stato Attuale e Abaco Infissi
- Allegato n.5: Stralcio Cartografia del P.R.G. Vigente approvato con D.P.R.G. n.287 del 14.09.1998
- Allegato n.6: Contratto di locazione ad uso di abitazione
- Allegato n.7: Documentazione fotografica
- Allegato n.8: Scheda Riassuntiva

