

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**Condominio via Cornigliano civ. 38**

Avvocato G. Braghero

contro

**Sig.ra**

debitore esecutato

G.E.: dott.ssa LUCCA Ada

**RELAZIONE DI STIMA**

---

Tecnico Incaricato: Ing. Bergamini Stefano

Iscritto all' ordine degli Ingegneri

Con studio in Via A. Manuzio 17/1 sx - 16143 Genova



## 1. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- quota di proprietà del bene:

Il bene è di proprietà esclusiva dell'esecutata per intero.

- regime patrimoniale degli esecutati:

Il bene pignorato è di proprietà dell'esecutata in regime di separazione dei beni.

- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 20/10/2009 Registro Generale n° 33596 Registro Particolare n° 6862

(ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per un importo di 55.000 € atto del 19/10/2009 rep. 13777/7711 Notaio Mantilero Rosalba in Genova, a favore di Banco di San Giorgio S.p.a);

- Iscrizione contro del 28/06/2012 Registro Generale n° 18720 Registro Particolare n° 2306

(ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del 27/06/2012 rep. 14412/8242 Notaio Mantilero Rosalba in Genova);

- Trascrizione contro del 13/07/2018 Registro Generale n° 24545 Registro Particolare n° 18539 verbale di pignoramento rep. 6113/2018 del 11/07/2018 a favore di Cond. Via Cornigliano 18;

- stato di possesso del bene:

Il bene è libero;

- valore del bene pignorato ed abbattimenti di valore applicati:

Valore del bene 26.400 €

Riduzione forfettaria di incentivo all'acquisto 10% di 26.400 € = 2.640€

Costi per regolarizzazione edilizia e catastale 0.00 €

Spese condominiali arretrate insolute 4.660 € (arrotondate)

Valore a base d'asta: € 19.100 (vendita piena proprietà)

- criticità:

L'attuale Attestato di Prestazione Energetica n° 9480 del 07/10/2009 allegato all'atto di provenienza è valido fino al 07/10/2019 pertanto non occorre procedere al rinnovo purché l'atto di trasferimento sia effettuato entro tale data. Nel caso si rendesse necessario l'aggiornamento il sottoscritto ha già effettuato i rilievi necessari per eseguirlo.



## **2. OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

### **2.1. individuazione del bene pignorato**

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, con accesso da via Cornigliano distinto col civ. 64R posto al piano terra, facente parte del condominio civ. 18 di via Cornigliano e composta da:

- locale commerciale, ripostiglio, antibagno e bagno.

### **2.2. identificazione catastale**

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in via Cornigliano civ. 64r piano terra in capo alla sig.ra \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ proprietaria per la quota di 1/1 con i seguenti dati:

Sez. COR foglio 80, mappale 167 sub. 1 – via Cornigliano civ. 64r, piano terra, categoria C/1 - classe 7 - sup. catastale totale 41 mq - R.C. € 455,26;

### **2.3. regolarità catastale**

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita e depositata in atti il 22/03/2010 non si sono riscontrate difformità pertanto risulta regolare.

### **2.4. regolarità edilizia ed urbanistica**

Per l'immobile in oggetto è stata depositata la Comunicazione Avvio Attività per opere interne protocollata presso l'Ufficio Edilizia Privata della città metropolitana di Genova col n 1249/2010 del 11/03/2010. Non è stato possibile reperire il progetto dall'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata della Città Metropolitana di Genova, tuttavia si può ipotizzare che vi sia regolarità edilizia poiché la variazione catastale è stata depositata poco dopo la presentazione dell'istanza edilizia probabilmente a corretta conclusione dell'iter. La pratica edilizia risulta comunque conclusa.

L'edificio è stato realizzato nella prima metà del 1900 ed è regolare urbanisticamente.

### **2.5. divisione in lotti**

Stante le caratteristiche del bene pignorato, lo scrivente ritiene che l'immobile non sia divisibile.



### 3. STIMA DEL BENE

#### 3.1. elenco dei beni componenti il lotto (tipologia, ubicazione, accessi, confini, pertinenze ecc. ):

Locale commerciale: superficie lorda mq 48,0 circa (netta circa 38), altezza interna m. 3,20

I confini qui descritti sono riportati dall'atto di provenienza:

*“confinante: a Nord a mezzo muri perimetrali con via Cornigliano, ad Est in parte con l'atrio del civ. n 18 di via Cornigliano ed in parte col negozio civico numero 62r di via Cornigliano, a Sud a mezzo muri perimetrali con distacco, ad Ovest col negozio civico 66r di via Cornigliano, sopra con unità immobiliare avente accesso dal civ. 18 di via Cornigliano, sotto con il suolo.”.*

#### descrizione complessiva del bene

L'edificio sorge in zona periferica di Genova, ben servita dai mezzi pubblici. Esternamente, per quanto visibile da via Cornigliano, è in stato manutentivo sufficiente.

L'unità internamente è in condizioni di manutenzione quasi sufficienti, non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti elettrico ed idrico poiché sono state staccate le utenze, ma sembrerebbe apparentemente in ordine. Il servizio igienico è in condizioni di manutenzione sufficiente.

#### 3.2. descrizione analitica

Locale commerciale: superficie lorda commerciale: mq 48 circa.

Caratteristiche strutturali e dell'edificio:	
Strutture verticali:	muratura portante - condizioni: non si evidenziano problemi
Solai:	non visibili (controsoffittato)
Copertura:	tipologia: a falde, stato di manutenzione non visibile.
Atrio e scale:	non pertinente poiché ha accesso indipendente
Ascensore	non pertinente poiché ha accesso indipendente
Pareti esterne edificio:	per quanto visibile da via Cornigliano in condizioni sufficienti.
portone:	non pertinente poiché ha accesso indipendente



<b>Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:</b>	
Saracinesca	elettrificata, non è stato possibile verificarne il funzionamento. Stato di manutenzione scarso.
serramento di ingresso:	L'accesso al locale avviene mediante vetrata senza telaio, stato di manutenzione sufficiente.
Locale commerciale	Il locale è pavimentato con piastrelle in gress tipo finto legno, è suddiviso in due zone, una di vendita ed una retrostante. La zona vendita è controsoffittata. Le pareti sono in stato di manutenzione scarso, discreto il controsoffitto. Il pavimento in condizioni sufficienti.
Bagno e antibagno:	completo dei sanitari, privo di finestra di areazione. Poiché manca la luce non è stato possibile verificare il funzionamento della ventilazione forzata.
<b>Impianti:</b>	
Citofonico:	assente
Gas:	assente
Elettrico, telefonico, TV:	impianto elettrico sotto traccia, quadro elettrico generale con differenziali. telefonico e TV assenti.
Fognatura:	il condominio è allacciato alla rete comunale
Idrico:	impianto di acqua potabile presente, non è stato possibile verificare il funzionamento.
Termico:	assente

### **3.3. stato di possesso**

L'immobile è di proprietà piena ed esclusiva dell'esecutata in regime di separazione dei beni.

#### *Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione a favore del 20/10/2009 Registro Generale n° 33595 Registro Particolare n° 22824 (atto di compravendita del 19/10/2009 rep. 13776/7710 Notaio Mantilero Rosalba in Genova) a favore di \_\_\_\_\_ parte acquirente contro, \_\_\_\_\_ parte venditrice)
- Trascrizione contro del 13/07/2018 Registro Generale n° 24545 Registro Particolare n° 18539 verbale di pignoramento rep. 6113/2018 del 11/07/2018 a favore di Cond. Via Cornigliano 18;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

nessuno

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

Iscrizioni:



- Iscrizione contro del 20/10/2009 Registro Generale n° 33596 Registro Particolare n° 6862  
(ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per un importo di 55.000 € atto del 19/10/2009 rep. 13777/7711 Notaio Mantilero Rosalba in Genova, a favore di Banco di San Giorgio S.p.a);

- Iscrizione contro del 28/06/2012 Registro Generale n° 18720 Registro Particolare n° 2306  
(ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per un importo di 32.151,25 € atto del 27/06/2012 rep. 14412/8242 Notaio Mantilero Rosalba in Genova, a favore di Banco di San Giorgio S.p.a);

#### **Pignoramenti:**

- Pignoramento trascritto il 13/07/2018 Registro Generale n° 24545 Registro Particolare n° 18539 verbale di pignoramento rep. 6113/2018 del 11/07/2018 a favore di Condominio Via Cornigliano 18;

Altre trascrizioni: nessuna

Altre limitazioni d'uso: nessuna

#### **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:**

L'unità immobiliare risulta regolare pertanto non vi sono oneri di regolarizzazione.

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

Le rate condominiali ordinarie e straordinarie insolute, ammontano a:

1) rate ordinarie e straordinarie anno 2017 pari a €918.08

1) prima rata ordinaria anno 2018 pari a €110.00;

2) rate lavori straordinari 2018 pari a €2826.64;

Pertanto l'importo a debito complessivo è di €3854.72 €(come da verbale di pignoramento)

Ipotizzando spese di gestione ordinarie del 2018 uguali a quelle del 2017 all'importo del pignoramento andranno aggiunti ulteriori 800 € circa, pertanto complessivamente le rate condominiali insolute ammontano a 4654.72€circa



### **3.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

#### *3.5.1. Attuali proprietari*

All'esecutata sig.ra \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietaria per la quota di 1/1 la proprietaria dell'unità immobiliare oggetto di perizia è pervenuta con atto di compravendita rogante Notaio R. Mantilero del 19/10/2009 rep. 13776 registrato a Genova il 20/10/2009 col n 133595.

#### *3.5.2. Precedenti proprietari*

In precedenza l'appartamento era di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ che lo ha acquistato con atto di compravendita rogante Notaio R. Mantilero del 09/12/1988 registrato a Genova il 16/12/1988 rep. 13407 trascritto il 14/12/1988 rep. 36130/23552.

### **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.

### **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 dei prezzi di mercato noti relativi alla località per immobili di caratteristiche e consistenza simili a quello in oggetto.

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 la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero in condizioni normali. Come previsto dall'incarico ricevuto al valore così determinato verrà prima effettuata una riduzione del 10% e successivamente verranno detratte le spese di regolarizzazione edilizie e catastali e le spese condominiali insolute.

#### *11.2. Fonti di informazione*



Acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona;

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;

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

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

#### **Lotto unico:**

Costituito da locale commerciale della superficie lorda pari a mq 48 circa.

I valori OMI riferiti al primo trimestre del 2018 sono sotto riportati e, per i locali commerciali in stato normale, oscillano tra 640 e 1200 €/mq.

Stante lo stato di manutenzione in generale scarso, si adotta un valore di poco inferiore al minimo proposto dall'Osservatorio.

#### **Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1**

**Provincia:** GENOVA

**Comune:** GENOVA

**Fascia/zona:** Periferica/CORNIGLIANO TU.B. (P.ZZA MASSENA-V.CERVETTO-V.S.GIOVANNI D'ACRI)

**Codice di zona:** D44

**Microzona catastale n.:** 18

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	670	L	2,2	3,6	L
Negozi	NORMALE	640	1200	L	4,1	7,8	L
Negozi	Ottimo	1250	2400	L	8	14,8	L

- considerando per la destinazione negozio, nello stato di manutenzione di fatto, un valore di 550 €/mq si ottiene

$$\text{mq } 48 \times \text{€/mq. } 550 = \text{€}26.400$$

- Riduzione forfettaria per assenza di garanzie per vizi e di incentivo all'acquisto

$$10\% \text{ di } 26.400 \text{ €} = 2.640 \text{ €}$$

- Costi per regolarizzazione edilizia e catastale





(parcella, cassa previdenziale, IVA, sanzioni e spese) 0,00 €

- Spese condominiali arretrate insolite arrotondate 4.660,00€

Sommando ed arrotondando si ottiene

**Valore a base d' asta: € 19.100 (vendita piena proprietà)**

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

##### **13.1 – Operazioni peritali**

- nomina con ordinanza in data 19/09/2018, quale esperto nella procedura in oggetto;
- sopralluogo con accesso il 26/10/2018.

##### **13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici**

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per l' acquisizione della planimetria catastale e delle visure storiche;
- verifiche presso l'Ufficio Tecnico Erariale per aggiornamento visure ipotecarie;
- accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata della Città Metropolitana di Genova per visura progetti;
- ricerca e copia dell'atto di provenienza;

Genova, 06/12/2018

L' Esperto

\_\_\_\_\_

*(Ing. Stefano BERGAMINI)*

#### **Allegati:**

- Allegato 1 : visura storica Catastale appartamento;
- Allegato 2 : planimetria Catastale appartamento;
- Allegato 3 : rilievo dello stato dei luoghi;
- Allegato 4 : documentazione fotografica;
- Allegato 5 : estratto cartografico
- Allegato 6 : aggiornamento dell'Ispezione Ipotecaria;
- Allegato 7 : Atto di provenienza
- Allegato 8 : Attestato Prestazione Energetica

