

Sezione VII°

R. E. 638/2013

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Udienza 04/06/2014

Procedura di espropriazione immobiliare promossa dal

Condominio via Nicolò ARDOINO civv. 11-13 GENOVA

avvocato GALLO Serafina

contro



- debitrice eseguita

G. E.: dr. Daniele BIANCHI

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: geom. Massimo M. CROVATTO

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di GENOVA al n° 2.063

Con studio in largo Sanguineti, 11/6 - 16123 GENOVA

tel. +39.010.2468575 fax +39.010.2468459 cell. +39.347.4286695

Email massimo.crovatto@libero.it

pec massimo.crovatto@geopec.it

geom. Massimo M.CROVATTO

LOTTO UNICO: Unità immobiliare posta al piano rialzato del fabbricato sito in Comune di GENOVA via Nicolò ARDOINO civ. 11 interno 1.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

- Piena proprietà dell'appartamento sito in GENOVA distinto con l'interno 1, posto al piano rialzato con ingresso dal civ. 11 di via Nicolò ARDOINO; l'unità immobiliare è composta da ingresso/corridoio, cucina, bagno e tre camere.

1.1 - Dati tecnici:

- Appartamento:
superficie netta mq 79,15 arrotondati a **mq 79,00**;
superficie lorda: mq 85,43 arrotondati a **mq 85,50**;

1.2 - Calcolo superficie virtuale

- Appartamento
mq 85,50 x 1,00 = **mq 85,50**;

1.3 - Identificativi catastali

1.3.1 L'appartamento risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di GENOVA, con i seguenti dati:

- Sezione SAM - foglio 39 - particella 36 - subalterno 1 - zona censuaria 3 - categoria A/3 - classe 2 - consistenza vani 4,5 - Rendita euro 348,61 via Nicolò ARDOINO n. 11/1 piano
T intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1.

1.4 - Regolarità catastale

La planimetria catastale del 17/01/1940 presenta lievi difformità rispetto allo stato rilevato dallo scrivente e precisamente:

- mancata indicazione dell'altezza del bagno nella porzione soppalcata che risulta di ml 2,10 in contrasto col Regolamento Edilizio che prevede un'altezza minima di ml 2,40;

- la porzione della tramezza divisoria tra il corridoio e le camere a levante risulta rettilinea mentre nella realtà presenta una rientranza di 9 cm in corrispondenza nella camera sull'angolo sud-est come rappresentato nella planimetria in scala 1:100, redatta dallo scrivente a seguito dei rilievi e delle misurazioni effettuate in loco, e documentato nelle foto allegate.

1.5 – Confini

L'appartamento confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

- atrio, vano scala, appartamento int. 2, muri perimetrali su distacchi su aree comuni.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 - Caratteristiche zona: semicentrale a traffico limitato.

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

2.2 - Collegamenti pubblici: l'edificio è ubicato a circa 500 mt dalle linee di trasporto urbano e dalla stazione ferroviaria di GENOVA SAMPIERDARENA e a circa 1,5 km dallo svincolo autostradale di GENOVA OVEST.

3) STATO DI POSSESSO

L'appartamento al momento del sopralluogo era libero da persone e cose.

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: comunione dei beni;

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 a garanzia di mutuo iscritta a GENOVA in data 13/10/2006 al reg. part. 11574 a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A. con sede in NOVARA (NO) codice fiscale 0184841 003 9 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota 1/1, in forza di atto notarile pubblico a rogito notaio dr. Federico SOLIMENA in data 06/10/2006 rep. 41941, somma iscritta euro 160.000,00 somma capitale euro 80.000,00, scadenza 10 anni.

4.2.2 Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare in data 15/10/2013 reg. part. 21240 emesso dal Tribunale di GENOVA in data 09/08/2013 numero di repertorio 8674 a favore del Condominio via Nicolò ARDOINO civv. 11-13 con sede in GENOVA (GE) codice fiscale 8007268 010 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- in data 18/01/2006 reg. part. 1986 atto amministrativo del 23/04/2004 rep. 11/255 trascrizione di certificato di denunciata successione a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro [REDACTED], nata a [REDACTED] () il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- in data 13/10/2006 reg. part. 29467 atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità del 06/10/2006 rep. 41941 a rogito notaio dr. Federico SOLIMENA a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro [REDACTED], nata a [REDACTED] () il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per il diritto di pro-

prietà per la quota di 1/1.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* nessuna

4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 *di conformità urbanistico edilizia:* come descritto al successivo paragrafo 7 l'unità immobiliare è difforme dalla planimetria catastale del 17/01/1940.

La regolarizzazione delle opere interne ante 17 marzo 1985, eseguite in difformità al progetto approvato, è regolamentata dall'art. 22 comma 1 della Legge Regionale n. 16/2008.

Al fine della regolarizzazione sotto il profilo amministrativo delle opere interne, di cui al precedente paragrafo, è necessario inviare al Comune una comunicazione corredata dalla seguente documentazione:

- 1) relazione descrittiva delle opere realizzate e dichiarazione di sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritte da tecnico abilitato;
- 2) autocertificazione resa dal proprietario attestante la data di esecuzione delle opere;
- 3) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale.

È necessario inoltre alzare l'altezza della porzione del bagno, sottostante il soppalco di alloggiamento dei serbatoi dell'acqua, da ml 2,10 a ml 2,40.

4.3.2 *di conformità catastale:* È necessario presentare la denuncia di variazione per aggiornare la planimetria.

Il costo stimato dallo scrivente delle opere edilizie per portare l'altezza sotto il soppalco a ml 2,40 è di euro 1.500,00/1.800,00; alla suindicata somma vanno aggiunti i costi del professionista per la redazione descrittiva da allegare alla sanatoria e per la redazione e presentazione della variazione catastale.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile desunte dal consuntivo esercizio 2012/2013: **euro 1.499,31;**

- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **euro 0,00**;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **euro 8.412,95**.

Amministratore pro-tempore: Gianna CONTA via LA SPEZIA, 6 A/13 scala D – 16149 GENOVA

tel/fax. 010/869.59.33 - E-mail contagianna@gmail.com

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 - Attuale proprietario

- La piena proprietà dell'unità immobiliare è della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1 a seguito della denuncia di successione della signora [REDACTED], deceduta a [REDACTED] il [REDACTED], presentata a GENOVA in data 23/04/2004 volume 255 n. 11.

6.2 - Precedenti proprietari

- signora [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dal 18/02/1969.

7) REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato costruito in data anteriore al 16 ottobre 1942 (progetto n. 152/1927 approvato con decreto del 24/11/1927).

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare pignorata è stato ultimato in data anteriore al 1934 pertanto è privo del decreto di abitabilità.

Il raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, rappresentato correttamente nella planimetria in scala 1:100 redatta dallo scrivente in base alle misurazioni e rilievi eseguiti in loco e lo stato rappresentato nella planimetria catastale del 17/01/1940, corrispondente allo stato di progetto come evidenziato dal raffronto con la pianta del progetto approvato allegata in foto (all. **3**), ha evidenziato le seguenti difformità:

- la porzione della tramezza divisoria tra il corridoio e le camere a levante risulta rettilinea mentre nella realtà presenta una rientranza di circa 10 cm in corrispondenza nella came-

ra sull'angolo sud-est come rappresentato nella planimetria in scala 1:100, redatta dallo scrivente a seguito dei rilievi e delle misurazioni effettuate in loco, e documentato nelle allegate foto.

- l'altezza interna del bagno in corrispondenza del soppalco è di ml 2,10.

8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C., approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10.03.2000, il fabbricato è compreso nella zona **B** Sottozona **BB** residenziale e destinata a razionalizzazione.

Rispetto alla cartografia del P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92 del 07/12/2011, il fabbricato è compreso nella zona **AC-IR**, 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 lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

10.1 - Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	tipologia: travi e pilastri in c.a. – condizioni: normali.
Solai:	tipologia: putrelle e tavelloni – condizioni: normali.
Copertura:	tipologia: piana a lastrico – condizioni: normali.
Scale:	tipologia: a rampa doppia – ubicazione: interna – ascensore: assente - servo scala: assente – condizioni: normali.

10.2 - Componenti edilizie e costruttive

Pavimentazione esterna:	marciapiede in piastrelle in grès e corsia asfaltata - condizioni pessime.
Pareti esterne:	tipologia: muratura in laterizio – rivestimento esterno: intonaco tinteggiato – condizioni: scadenti.

Portone atrio:	tipologia: ad anta doppia – materiale: metallo e vetro – condizioni: normali.
Scale:	pedate in marmo – pavimento atrio e pianerottoli in graniglia- pareti atrio parzialmente rivestite con doghe in pvc e tinteggiate – pareti scala tinteggiate con zoccolo in marmo - condizioni normali.
Porta caposcala:	in legno a due battenti – condizioni: mediocri.
Infissi esterni:	finestre: a doppia anta, tre con telaio in legno e quattro con telaio in alluminio con vetrocamera in cucina e bagno, persiane alla genovese in metallo – condizioni: normali.
Infissi interni:	porte: in legno smaltato – condizioni: mediocri.
Ingresso/corridoio:	pavimento: in graniglia con decorazioni– condizioni: normali
Cucina:	pavimento: in graniglia – pareti: parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche - condizioni: normali.
Camera 1:	pavimento: in graniglia con decorazioni – condizioni normali.
Camera 2:	pavimento: in graniglia con decorazioni – condizioni normali.
Camera 3:	pavimento: in graniglia con decorazioni – condizioni normali.
Bagno:	pavimento: in graniglia – pareti: parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche – condizioni: normali.
Pareti:	in tinta lavabile – condizioni: mediocri.
Soffitti:	intonacati e tinteggiati – nel bagno è presente un soppalco per l'alloggiamento dei serbatoi dell'acqua.

10.3 - Impianti

Citofonico:	presente.
Ascensore:	assente.

geom. Massimo M.CROVATTO

Gas:	allacciato alla rete comunale.
Elettrico:	sottotraccia.
Fognatura:	allacciata alla rete comunale.
Idrico:	allacciato alla rete comunale con serbatoi ubicati nella zona sopraelevata del bagno; acqua calda con boiler elettrico non presente.
Telefonico:	assente.
Termico:	centralizzato con elementi a piastra.

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 a 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 immobiliari 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.*;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dal Borsino Immobiliare Genova*

F.I.M.A.;

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

Lo scrivente, in considerazione di quanto esposto precedentemente, ha determinato per l'appartamento il seguente valore unitario in comune commercio:

- **euro/mq 700,00.**

Applicando il suindicato valore alla consistenza commerciale, ricavata dallo scrivente in base alle misurazioni ed ai rilievi effettuati in loco, si otterrà il valore a base d'asta attribuito dallo scrivente al bene oggetto della stima.

11.3. Stima del valore a base d'asta

Lotto unico: Appartamento della superficie virtuale pari a **mq 85,50**, valore unitario **euro/mq 700,00:**

Valore a base d'asta: mq 85,50 x euro/mq 700,00 = **euro 59.850,00.**

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'unità oggetto di pignoramento lo scrivente dichiara che la stessa non è divisibile in lotti.

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

13.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza del 13/02/2014 esperto nella procedura sopra epigrafata dal Giudice dell'Esecuzione dr. Daniele BIANCHI;
- giuramento all'udienza del 06/03/2014;
- verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. ed integrazione della stessa con visura attuale, storica e planimetria;
- fissazione dell'accesso in loco in data 03/04/2014 mediante invio di raccomandata a. r. all'esecutata e a mezzo E-mail al creditore procedente;

geom. Massimo M.CROVATTO

- rinvio della data di accesso in loco causa malattia;
- accesso in loco in data 07/05/2014 unitamente al geom. Marco BEVILACQUA, redattore della Certificazione Energetica, e al legale della debitrice esecutata avv. Giulio BURASTERO;
- invio della Relazione di Stima mediante il P.C.T. in data 02/06/2014;
- deposito presso la Cancelleria della documentazione ipo-catastale e della certificazione energetica in data 03/06/2014.

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici e Privati

- 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 l'acquisizione dei dati relativi al progetto dell'edificio;
- accesso presso l'Ufficio Condono del Comune di GENOVA per verificare la presenza di Domande di Sanatoria;
- accesso presso l'Archivio Storico del Comune di GENOVA per visionare il progetto dell'edificio.

Allegati:

- 1) **documentazione amministrazione** composta dai rendiconti esercizi 2011/2012 e 2012/2013;
- 2) **documentazione catastale** composta dalla planimetria del 17/01/1940, visura attuale e storica;
- 3) **documentazione edilizia** composta dall'estratto dei fogli 64-75 del Piano Generale Topografico, dalla foto tavola inerente le piante dei piani terreno e correnti allegata al progetto n. 152/1927, scheda pratica edilizia;
- 4) **documentazione fotografica** composta da planimetria con l'indicazione dei punti di

geom. Massimo M.CROVATTO

scatto foto e n. 13 foto a colori dello stato dei luoghi;

5) **documentazione grafica** composta da pianta dello stato attuale in scala 1:100 redatta dallo scrivente sulla scorta dei rilievi e delle misurazioni effettuate in loco, prospetto del calcolo per la determinazione delle superficie netta, prospetto del calcolo per la determinazione della superficie lorda.

Unitamente alla Relazione viene depositata la documentazione ipotecaria e la certificazione energetica.

GENOVA 28 maggio 2014.

L' Esperto

(geom. Massimo M. CROVATTO)