

R.E. 89/2012

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

CONDOMINIO VIA LAIASSO 10

Avvocato Vincenzo Spasari

contro

***** – debitore esecutato

G.E.: Dott. Franco Davini

RELAZIONE DI STIMA

della piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova

Via Laiasso civ. 10 / 27

Tecnico Incaricato: Geom. Luigi Delehayé

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2042

Con studio in Genova , Corso Andrea Podestà, 5/7 - c.a.p. 16128

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova in Via Laiasso civ. 10 int. 27 piano 4°

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'appartamento facente parte del fabbricato sito nel Comune di Genova in Via Laiasso civ. 10 e più precisamente :

appartamento distinto dall'interno 27 posto al piano quarto e composto da ingresso - corridoio, due camere, soggiorno comunicante con la cucina, bagno .

L'unità, fatta eccezione per la cucina, nella quale deve essere completato il rivestimento nelle zone attrezzate, si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione (vedere la documentazione fotografica - allegato 7) .

1.1 - Dati tecnici:

Superficie lorda commerciale mq 68,26

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq 68,26 che si arrotondano in mq 68,00

1.3 – Identificativi catastali

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

– ***** nato a *****| *****Cod. Fisc.
***** , proprietario per 1/1 ;

con i seguenti dati (allegato 2) :

Sezione STA - Foglio 28 - mappale 49 - sub. 35 - Via Laiasso n.10 - piano 4
- interno 27 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza 4,5 vani - R.C. € 418,33
– £ 810.000 .

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi (planimetria – allegato 4) e la planimetria catastale dell'appartamento (allegato 1), si sono riscontrate le seguenti difformità :

- *modifica dell'accesso al bagno dalla cucina al corridoio, realizzazione di nicchia per la doccia a scapito della superficie della cucina ;*
- *modifica della porta di accesso alla cucina dall'adiacente camera, con realizzazione di un varco di larghezza cm 160 ;*
- *realizzazione di tramezza con porta di accesso nella zona d'ingresso, realizzando un locale studio al posto dell'ingresso con finestra alla genovese .*

Sarà onere e obbligo dell'aggiudicatario, a trasferimento avvenuto, regolarizzare la situazione catastale, mediante presentazione di nuova planimetria : i relativi oneri sono indicati al successivo paragrafo 4.3 .

1.5 – Confini

L'appartamento confina :

- a nord : con distacco su verde privato ;
- ad est : con distacco su verde privato ;
- a sud : con appartamento interno 26 e con vano scala ;
- ad ovest : con appartamento interno 28 ;
- sopra : con appartamento interno 34 e terrazzo annesso ;
- sotto : con appartamento interno 20 .

1.6 – Attestato di Certificazione Energetica

Lo scrivente ha predisposto l'Attestato di Certificazione Energetica n° 25572 / 10.07.2012 a firma del Geom. Alfredo Colapietra di Genova; dal certificato si evince che l'immobile rientra nella classe energetica F , attestato consegnato

al protocollo generale del Comune di Genova in data 11.07.2012 (allegato 6).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : periferica residenziale con insediamenti terziari ed artigianali, ad alto traffico veicolare e con carenza di parcheggi .

La zona è provvista di attività commerciali, ed è discretamente servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, sono inoltre presenti, nelle vicinanze, istituti scolastici di scuole d'obbligo .

Caratteristiche zone limitrofe : le zone limitrofe hanno caratteristiche simili a quella di cui si tratta .

Collegamenti pubblici : ferrovia a circa km 4,0 , autostrada a circa km 1,5 .

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dal 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 : *nessuna*

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 a Genova in data 28.08.2001 al Reg. Gen. n° 25456 Reg. Part. n° 5644, in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio Mariaserena Catalano di Genova in data 31.07.2001 Rep. n° 38, per la somma di Lire 250.000.000 di cui Lire 125.000.000 di capitale, a favore della BANCA WOOLWICH S.P.A. con sede in Milano Cod. Fisc. 10039940159 e contro il Sig. *****;
- ipoteca legale esattoriale iscritta a Genova in data 15.07.2004 al Reg. Gen. n° 35327 Reg. Part. n° 8398, in forza di cartelle esattoriali 230/9038753, 230/9448239, per la somma di € 974,12 oltre ad € 154,94 a titolo di rimborso spese, GESTLINE S.p.a. con sede in Napoli e domicilio in Genova Cod. Fisc. 07843060638 e contro il Sig. *****

4.2.2. Pignoramenti

- trascrizione a Genova in data 17.02.2012 al Reg. Part. n° 4559 Reg. Gen. n° 5728 a favore del Condominio di Via Laiasso civico 10, per un importo di Euro 5.600,00 e contro il Sig. *****

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* : come indicato al successivo § 7, considerato che l'epoca di esecuzione delle difformità risale al secondo semestre del 2001, le stesse possono essere regolarizzate utilizzando le procedure di seguito indicate :

- ai sensi dell'art.22 comma 3 L.R. 16/08 e s.m.i., con una sanzione amministrativa di € 172,15 ed un importo di diritti di presentazione di € 52,30 ;

- ai sensi della legge sul Condono Edilizio L.269/03 Tipologia d'abuso n° 6, con pagamento dell'oblazione di € 516,00 ed un incremento dell'oblazione stessa di € 51,60 .

In entrambe le procedure di regolarizzazione, sono da considerare gli onorari professionali pari ad € 1.500,00 .

4.3.2. di conformità catastale : € 50,00 oltre oneri professionali che si possono quantificare in circa € 800,00 .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile : € 950,00 circa

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia : € 150,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : € 4.722,91

I dati indicati sono stati forniti il 18.06.2012 dall'Amministratore Sig. Giovanni Perria (allegato 5) .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Al debitore esecutato, *****, l'immobile è pervenuto in data 31.07.2001 con atto di vendita a rogito Notaio Mariaserena Catalano di Genova e Chiavari, Rep. 37 Racc. 3 , Registrato a Genova il 13.08.2001 al n° 4135, Trascritto a Genova il 28.08.2001 al Reg. Part. 17046, per acquisto fattone dai signori *****, nato a Genova il 05.05.1969, e *****, nata a Genova il 18.06.1966 .

6.2 Precedenti proprietari

Ai signori *****l'immobile è pervenuto in forza di successione

legittima del Sig. *****nato a Genova il 22.12.1927 e deceduto a Genova il 29.12.1999 (denuncia di successione *****presentata a Genova il 10.04.2000, trascritta a Genova il *****Reg. Gen. ***** , Reg. Part. 11317).

Al Sig. *****il bene è pervenuto con atto di acquisto risalente ad epoca antecedente al ventennio (20.09.1989) .

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Trattasi di un fabbricato edificato nell'800 , privo di progetti di approvazione ; pertanto, ai fini della regolarità edilizia, è necessario fare riferimento alla planimetria catastale .

Tuttavia, considerato che all'ultima planimetria catastale agli atti presentata in data 12.07.2001, non corrisponde alcun progetto per opere interne né condoni edilizi in tal senso, lo scrivente ha provveduto a reperire la planimetria catastale d'impianto (planimetria - allegato 3), risalente al 12.12.1939, ed a confrontare la stessa con lo stato dei luoghi (planimetria – allegato 4) .

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi con la planimetria catastale all'impianto, sono state riscontrate le seguenti difformità :

- realizzazione di tramezza con porta di accesso nella zona d'ingresso, ottenendo un piccolo vano studio al posto dell'ingresso con finestra alla genovese ;
- modifica del bagno, spostando la porta d'ingresso verso il corridoio e realizzazione di nicchia per la doccia occupando una porzione del locale cucina;
- realizzazione di collegamento del locale cucina con la camera adiacente

mediante realizzazione di un varco di larghezza cm 160, allargamento della porta di accesso al locale cucina – soggiorno .

Le opere risultano eseguite dal debitore esecutato nel secondo semestre 2001 ; considerata l'epoca di esecuzione delle opere, le stesse possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 22 comma 3 della Legge Regionale 16/2008 e successive modifiche ed integrazioni .

In alternativa alla modalità di regolarizzazione sopra indicata, qualora non sussistessero i requisiti igienico sanitari, è comunque possibile regolarizzare le opere, nei 120 giorni successivi al decreto di trasferimento, mediante procedura di Condono Edilizio ai sensi del D.L. 269/03 e successive modifiche ed integrazioni (L. 326/24.11.2003, D.L. 168/2004, L.R. 5/29..3.2004 e D.G.R. 863/2004), applicando la tipologia d'abuso n°6 .

L'edificio è privo del decreto di abitabilità in quanto edificato in epoca antecedente al 1934 .

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia della variante P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°85 del 17.11.2009, attualmente vigente, il fabbricato in oggetto ricade in zona B - sottozona BB-RQ, residenziale caratterizzata dalla inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nella quale l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica ancorché avente carattere puntuale .

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2011 - Piano Urbanistico Comunale - adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°92 del 07.12.2011, il

fabbricato in oggetto ricade in zona AR-UR, Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Residenziale .

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 .

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

| | |
|--|---|
| <i>Caratteristiche strutturali:</i> | |
| Strutture verticali: | muratura portante e struttura in cemento armato con pilastri - condizioni: buone |
| Travi: | cemento armato |
| Solai: | tipologia: misti latero-cemento e legno - condizioni: buone |
| Copertura: | tipologia: copertura piana con calpestio – a falde per il piano attico - condizioni: buone |
| Scale: | tipologia: a rampa - servo scala: assente - condizioni: buone |
| Balconi: | non presenti |
| <i>Componenti edilizie e costruttive:</i> | |
| Pavim/ne esterna: | piazzale antistante il portone in asfalto - condizioni: medie |
| Pareti esterne: | muratura di tamponamento in pietra - rivestimento: intonaco alla genovese finito ad arenino e tinta - condizioni: buone |
| Portone atrio: | tipologia: a doppia anta con un anta semifissa - materiale: alluminio e vetro - condizioni: buone |
| Scale: | pavimento atrio in piastrelle di marmo, gradini alzate e pedate in marmo, pianerottoli con pavimenti in graniglia - pareti atrio in parte in intonachino ed in parte con rivestimento in travertino - pareti scale in tinta e lambrino in intonachino - condizioni: buone |
| Porta caposcala: | portoncino legno tamburato - condizioni: mediocri |
| Infissi esterni: | serramenti in pvc con doppio vetro - condizioni: ottime |
| Infissi interni: | porte ad una anta in legno - condizioni: buone |
| Cucina: | pavimento e, nella zona attrezzata, pareti rivestite con piastrelle in ceramica in tinta chiara - condizioni: buone |

| | |
|------------------|--|
| Bagno: | pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica in tinta chiara - condizioni: buone |
| Pavimenti: | pavimento in piastrelle di ceramica in tinta chiara - condizioni: buone |
| Pareti: | tinta lavabile - condizioni: buone |
| Impianti: | |
| Citofonico: | presente |
| Ascensore: | installato nel in sede propria nel cavedio condominiale |
| Gas: | alimentazione: gas metano |
| Elettrico: | sottotraccia sfilabile a norma |
| Fognatura: | allacciata alla rete comunale |
| Idrico: | sottotraccia – acqua calda sanitaria prodotta con calderina a gas posizionata in cucina |
| Telefonico: | sottotraccia |
| Termico: | riscaldamento autonomo a gas metano con calderina, posizionata in cucina, con produzione di acqua calda sanitaria termosifoni in alluminio |

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 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 .

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 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.

Il *valore base d'asta* verrà determinato applicando, al *valore venale* determinato, un coefficiente riduttivo che tenga conto delle difficoltà di

vendita all'asta derivanti dalla limitata pubblicità e dal pagamento a breve termine .

11.2. Fonti di informazione

- 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. ;
- conoscenza diretta del mercato immobiliare e dei valori della zona .

11.3. Stima del valore base d'asta

Nel valutare l'immobile il sottoscritto ha tenuto in considerazione che è posto nel quartiere di Staglieno, zona residenziale popolare con alta densità abitativa, discretamente servita da esercizi commerciali e mezzi pubblici .

Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione, così come ; l'appartamento, posto al piano 4° del fabbricato, affaccia sui distacchi laterali .

Si ritiene pertanto di assegnare un valore unitario di €/mq 1.700,00

➤ €/mq 1.700,00 x mq 68,00 = € 115.600,00 *valore venale dell'immobile*

11.4. Stima del valore a base d' asta

€ 115.600,00 x 0,70 = € 80.920,00 che si arrotondano in :

Valore a base d' asta : € 81.000,00 (ottantunomila/00)

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

12.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 09.05.2012, esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dott. Franco Davini ;

- giuramento in sede dell' udienza in data 23.05.2012 ;
- fissazione del sopralluogo in data 24.05.2012 mediante invio di raccomandata all'esecutato ed al procedente ;
- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 31.05.2012 .

12.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l' acquisizione della planimetrie catastali agli atti (attuale e d'impianto) ;
- accesso presso l'Ufficio visura del Comune di Genova per ricerca delle informazioni relative ai progetti approvati ;
- verifiche eseguite presso l'ufficio condono edilizio per la verifica di pratiche di sanatoria presentate .

Genova, 16 luglio 2012

L' Esperto

(Geom. Luigi Delehay)

Allegati:

- 1 – planimetria catastale appartamento
- 2 – visura catastale per immobile e storica per immobile
- 3 – planimetria catastale impianto
- 4 – planimetria attuale immobile
- 5 – comunicazione amministrazione condominiale
- 6 – attestazione di certificazione energetica Regione Liguria Comune di Genova n° 25572/10.07.2012
- 7 – documentazione fotografica

=====

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

Il sottoscritto **Geometra Luigi Delehaye**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dal Condominio Via Laiasso civ. 10 contro *****, attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 16 luglio 2012

L' Esperto

(*Geom. Luigi Delehaye*)