

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

GIOIELLERIA PUPPO S.a.s. di Frixione & C.

Avvocati Roberto Bancheri e Cristina Bocchi

contro

██████████ - debitore esecutato

G.E. : Dott. Daniele Bianchi

RELAZIONE DI STIMA

della piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova

Via Sigismondo Muscola civico 56 interno 8 piano terzo

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 Sigismondo Muscola civico 56 interno 8 piano terzo

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 Sigismondo Muscola civico 56, e più precisamente :

appartamento distinto dall'interno 8, posto al piano terzo, composto da ingresso, cucina con soggiorno, ripostiglio, quattro camere, bagno, corridoio oltre a due balconi (planimetria stato attuale – allegato 1) .

L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento mediante due split installati nella zona soggiorno-pranzo e nella camera da letto posta nell'angolo Sud-Est , con unità esterna installata sul balcone con accesso dal locale soggiorno – pranzo .

L'unità' si trova in buono stato di manutenzione e conservazione (vedere la documentazione fotografica – allegato 4) .

Nel condominio cui fa parte l'unità oggetto della presente, sono in corso opere di manutenzione ordinaria ai prospetti nord e sud ; il fabbricato è dotato di impianto di ascensore realizzato nel vano scale .

Il condominio cui appartiene l'unità fa parte di un complesso di dodici edifici costruiti dalla Cooperativa Edile Giuseppe Mazzini – Genova Sestri, come meglio specificato nel seguito; le aree scoperte circostanti gli edifici, fatta esclusione per le porzioni destinate a giardino ed assegnate alle unità di pertinenza, sono comuni a tutti i comproprietari dei dodici edifici e sono utilizzate come viabilità e parcheggio; l'accesso carrabile alle aree esterne sono regolate da sbarre apribili con telecomando o chiavi .



1.1 - Dati tecnici appartamento :

Superficie appartamento mq 130,00

Balconi mq 6,10

1.2 – Calcolo superficie commerciale :

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

- superficie dell'appartamento calcolata al 100 %
- superficie dei balconi calcolata al 30%

mq 130,00 + (30% di mq 6,10) = mq 131,83 , che si arrotondano in **mq 132,00**

1.3 – Identificativi catastali

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

██████████ nato a ██████████ il ██████████ Cod. Fisc. ██████████
██████████, proprietà per 1/1 ,

con i seguenti dati (visura - allegato 2, planimetria –allegato 3) :

Sezione BOR - Foglio 70 - mappale 295 - sub. 8 - Via Sigismondo Muscola n. 56
- piano 3 – interno 8 - Zona Censuaria 2 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza
7,5 vani – Superficie catastale: Totale 133 mq – Totale escluse aree scoperte :
131 mq - R.C. Euro 755,32 .

Si precisa che in seguito a bonifica dell'identificativo catastale, in data
02.05.2014 il mappale che identifica il fabbricato è il mappale 295 che ha
sostituito il precedente mappale 210 .

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi (allegato 1) e la planimetria
catastale dell'appartamento (allegato 3), si sono riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di muretto basso nella zona d'ingresso e di altre paratie in modo
da separare la zona d'ingresso dal soggiorno-cucina ;



- spostamento della porta di accesso alla camera adiacente il bagno e realizzazione di una apertura, chiusa da un vetro, nella parete verso il corridoio ;
- spostamento della porta di accesso nella camera di fronte al bagno .

1.5 – Confini

L'appartamento confina :

- a nord : con muri divisorii con vano scala ed appartamento interno 7 stesso civico ;
- ad est : con perimetrali con la sottostante via Muscola ;
- a sud : con muri perimetrali con la sottostante via Muscola ;
- ad ovest : con muri perimetrali con la sottostante via Muscola .

1.6 – Attestato di Prestazione Energetica

Lo scrivente ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica n° 7366/22.02.2017 a firma del Geom. Andrea Olita di Genova ; dal certificato si evince che l'immobile rientra nella classe energetica G, attestato trasmesso alla Regione Liguria in data 22.02.2017 (allegato 5).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : zona residenziale popolare ad alta densità, semicentrale, con discreto traffico veicolare essendo nelle immediate vicinanze del centro di Sestri Ponente, presenza di esercizi commerciali nelle immediate vicinanze; è altresì presente in via Muscola un comprensorio scolastico con scuole per l'infanzia e di primo grado. La zona è discretamente servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria .

Caratteristiche zone limitrofe : le zone limitrofe hanno caratteristiche similari, ben servite da esercizi commerciali e servizi pubblici .

Collegamenti pubblici : ferrovia a circa km 5,0 (stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena), a circa 8,0 Km



stazione ferroviaria di Genova Piazza Principe, autostrada a circa km 4,5 (casello Genova Aereoporto), a circa Km 3 aeroporto Cristoforo Colombo .

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, era occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare .

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 : il debitore esecutato risulta coniugato in regime di separazione 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 :

Dal certificato notarile agli atti risultano le seguenti iscrizioni :

- ipoteca iscritta il 23.05.2008 R.P. n. 3660, per Euro 126.983,20 (capitale Euro 63.491,60) a favore di Equitalia Polis S.p.a., unitamente ad altri beni per la quota di un mezzo;
- ipoteca iscritta il 01.09.2015 R.P. n. 3567, per Euro 82.257,90 (capitale Euro 41.128,95) a favore di Equitalia Nord S.p.a. .

4.2.2. Pignoramenti :

Dal certificato notarile agli atti risultano le seguenti trascritto il seguente pignoramento :



- pignoramento trascritto in data 10 ottobre R.P. 21019 a favore di Gioielleria Puppo Sas di Ermanno Frixione e C. a cura dell'Avv. Bancheri Roberto .

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 confronto tra il progetto autorizzato n° 91/1950 approvato con decreto del Sindaco n° 1416 / 29.7.1950 e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità :
 - demolizione delle pareti divisorie tra il locale cucina ed il soggiorno-pranzo realizzando un unico ambiente zona giorno
 - spostamento dell'accesso al ripostiglio dall'ingresso al locale cucina ingresso, realizzazione di diversa divisione nell'ingresso ;
 - nella camera adiacente il bagno realizzazione di una apertura, chiusa da un vetro, nella parete verso il corridoio .

Secondo quanto è stato possibile accertare con informazioni rilasciate dal debitore eseguite nel corso del sopralluogo, le opere in difformità sono state eseguite dallo stesso nel corso del 2003, pertanto le stesse sono sanabili ai sensi della Legge Regionale 16/08 e s.m.i con un progetto in sanatoria per opere interne ai sensi dell'art. 22 comma 3 ; gli onorari per la presentazione del progetto ammontano ad € 1.900,00 oltre al pagamento di diritti comunali e sanzione amministrativa pari ad € 250,00, per un totale complessivo di € 2.200,00 .

- 4.3.2. *di conformità catastale* : dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento, si sono riscontrate le seguenti difformità :
 - realizzazione di muretto basso nella zona d'ingresso e di altre paratie in modo da separare la zona d'ingresso dal soggiorno-cucina ;



- spostamento della porta di accesso alla camera adiacente il bagno e realizzazione di una apertura, chiusa da un vetro, nella parete verso il corridoio ;
- spostamento della porta di accesso nella camera di fronte al bagno

Al fine dell'aggiornamento, occorre presentare una variazione catastale per diversa distribuzione interna il cui costo, comprensivo dei diritti erariali pari ad € 50,00, ammonta complessivamente ad € 700,00 .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese condominiali (dati forniti dallo studio Amministrazioni Malerba S.a.s. del Dott. Massimo Malerba in data 11.01.2017 - allegato 6)

Spese preventive ordinarie annue di gestione esercizio 2016: **Euro 3.389,47**

Spese preventive straordinarie di gestione, già deliberate ma non ancora scadute alla data dell'11.01.2017: **Euro 2.968,00**

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data dell'11.01.2017: **Euro 3.389,4**

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data dell'11.01.2017: **Euro 4.029,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Come indicato nella Certificazione notarile agli atti, il Signor [REDACTED] è proprietario dell'appartamento in forza dei seguenti titoli :

- **quota di 1 / 2** per successione del Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto senza testamento il [REDACTED] (accettazione tacita di eredità trascritta il [REDACTED] al R.P. n. [REDACTED] e della Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta in [REDACTED] senza testamento il [REDACTED] (accettazione tacita di eredità trascritta il [REDACTED])



- al R.P. n. [REDACTED] e denuncia di successione Registrata in Genova al n. [REDACTED]
Vol. [REDACTED] trascritta in Genova il [REDACTED] al R.P. n. [REDACTED] ;
- **quota di 1 / 2** per successione della Signora [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] e deceduta senza testamento il [REDACTED] (denuncia
di successione Registrata in Genova al n. [REDACTED] Vol. [REDACTED] trascritta in Genova il
[REDACTED] al R.P. n. [REDACTED] ;
 - le Signore [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] acquistarono
l'appartamento in oggetto, direttamente dalla Mutua Cooperativa Case
Popolari Mazzini, in data [REDACTED] con atto di assegnazione a rogito Notaio
Rivani Farolfi trascritto in Genova il [REDACTED] Rep. N. [REDACTED] pertanto
proprietarie da epoca antecedente al ventennio .

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Trattasi di un fabbricato edificato all'inizio degli '50, facente parte di un progetto che prevedeva la costruzione di più corpi di fabbrica tra i quali l'edificio di cui fa parte l'unità oggetto della presente era individuato come "costruzione tipo D", progetto n° 91/1950 approvato con decreto del Sindaco n° 1416 / 29.7.1950 (elaborato grafico ed ordinanza – allegati 7 e 8).

Da ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Genova, il fabbricato risulta sprovvisto del decreto di abitabilità .

Dal raffronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale sono emerse alcune difformità, già elencate al paragrafo 4.3., ma che per semplicità di lettura vengono qui riportate :

- demolizione delle pareti divisorie tra il locale cucina ed il soggiorno-pranzo realizzando un unico ambiente zona giorno
- spostamento dell'accesso al ripostiglio dall'ingresso al locale cucina ingresso, realizzazione di diversa divisione nell'ingresso ;



- nella camera adiacente il bagno realizzazione di una apertura, chiusa da un vetro, nella parete verso il corridoio .

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale – vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015, entrato in vigore il 03.12.2015, il bene 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:	pilastrini in cemento armato - condizioni: buone
Travi:	travi in cemento armato – condizioni : buone
Solai:	tipologia: solai in laterocemento - condizioni: buone
Copertura:	tipologia: copertura a falde
Scale:	tipologia: a rampa - servo scala: assente - condizioni: buone
Balconi:	con soletta in cemento armato e parapetti in parte in ringhiere in ferro ed in parte in setto in cemento armato ; condizioni : mediocri
<i>Componenti edilizie e costruttive :</i>	
Pavim/ne esterna:	non presente - condizioni: -
Pareti esterne:	muratura in mattoni con intercapedine - rivestimento: intonaco alla genovese finito ad arenino e tinta - condizioni: mediocri, prospetti Nord e Sud interessati da opere di manutenzione ordinaria



Portone atrio:	tipologia: doppia anta - materiale: alluminio e vetro - condizioni: buone
Scale:	gradini in marmo, pianerottoli in graniglia; pavimento atrio in graniglia - pareti atrio con lambrino in smalto e restante porzione finita a tinta lavabile - pareti scale e pianerottoli ai piani con lambrino in smalto e restante porzione finita a tinta lavabile - condizioni: buone
Porta caposcala:	portoncino blindato - condizioni: buone
Infissi esterni:	serramenti in alluminio anodizzato con vetro camere ed avvolgibili in PVC - condizioni: buone
Infissi interni:	porte in alluminio - condizioni: buone
Cucina:	pavimento in graniglia e pareti rivestite nella zona cottura con piastrelle di mosaico e nella restante parte finite a tinta, soffitti in tinta - condizioni: buone
Bagno:	dotato di lavabo, doccia, bidet e wc, pavimento in piastrelle di ceramica e pareti rivestite con piastrelle in ceramica colorate - condizioni: buone
Pavimenti:	in graniglia - condizioni: buone
Pareti:	tinta lavabile, fatta eccezione per la camera adiacente il bagno rivestita in perlinato di legno - condizioni: buone
Impianti :	
Citofonico:	presente
Ascensore:	presente
Gas:	alimentazione: a contatore
Elettrico:	sottotraccia sfilabile
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia
Telefonico:	presente
Termico:	riscaldamento centralizzato, produzione di acqua calda sanitaria autonomo tramite calderina a gas installata in apposita nicchia nel locale 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 .

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* (allegato 9), *abitazioni di tipo economico stato conservativo normale valore minimo €/mq 1.200,00 valore massimo €/mq 1.750,00* ;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' *Osservatorio F.I.A.I.P.* (allegato 10) ; *abitazioni di tipo economico, in buono stato di manutenzione in via Chiaravagna, valore minimo €/mq 1.450,00 valore massimo €/mq 1.650,00*
- esame della banca dati del Borsino Immobiliare quotazioni febbraio 2017 (allegato 11) ; *abitazioni di tipo economico stato conservativo buono valore minimo €/mq 1.090,00 , valore massimo €/mq 1.518,00*
- conoscenza diretta del mercato immobiliare e dei valori della zona .

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 Sestri Ponente, zona residenziale



semicentrale, con alto traffico veicolare; il fabbricato, di tipo economico, si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione .

La zona è ben servita da edifici pubblici come scuole di ogni ordine e grado, istituti ospedalieri (a breve distanza è presente l'Ospedale Padre Antero), e da esercizi commerciali ; inoltre la zona è ben servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto è ubicato a breve distanza il casello autostradale Genova Aeroporto, le stazioni ferroviarie di Genova Sampierdarena e Genova Piazza Principe .

L'appartamento, posto al piano terzo, è dotato di mediocre vista sul fronte esposto verso sud con due delle quattro camere, mentre la restante parte dell'appartamento affaccia su distacchi verso altri fabbricati facenti parte dello stesso intervento edilizio costruttivo; l'appartamento, nel suo complesso si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione, ha discreta illuminazione naturale e buon orientamento essendo esposta da est verso ovest passando per il mezzogiorno .

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, vista l'attuale situazione di mercato e l'assenza del decreto di abitabilità per l'edificio, nonostante i valori desumibili dalle citate banche dati, lo scrivente ritiene che il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €/mq 1.000,00 .

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad :

$$\text{➤ } \text{€/mq } 1.000,00 \times \text{mq } 132,00 = \text{€ } 132.000,00 \text{ dicono:}$$

Valore complessivo € 132.000,00 (centotrentaduemila/00)

11.4. Valore di mercato

$$\text{€ } 132.000,00 \times 0,75 = \text{€ } 99.000,00 \text{ dicono:}$$



Valore di mercato € 99.000,00 (novantanovemila / 00)

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

12.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 21.11.2016, esperto nella procedura in epigrafe dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dott. Daniele Bianchi ;
- giuramento in data 06.12.2016 ;
- sopralluogo effettuato in data 23.12.2016 con rilievo dell'immobile, e riprese fotografiche .

12.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agencia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale ;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per l'acquisizione delle informazioni relative ai progetti approvati ;
- accesso presso l'Ufficio Condoni Edilizio del Comune di Genova per l'acquisizione delle informazioni relative ai condoni edilizi presentati ;
- ricerche presso IRE per la verifica sull'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica ;
- *accesso presso segreteria comunale per verifica decreto di abitabilità ;*
- *accesso presso CC.RR.II. di Genova per esame dell'atto di provenienza dell'immobile .*

Genova, 22 febbraio 2017

L' Esperto



(Geom. Andrea Olita)



Allegati:

- 1 - planimetria stato attuale
- 2 - visura storica catastale
- 3 - planimetria catastale appartamento
- 4 - documentazione fotografica
- 5 - attestato prestazione energetica n° 7366/22.02.2017
- 6 - comunicazione studio Malerba per spese condominiali
- 7 - progetto n° 91/1950 – elaborato grafico
- 8 - approvazione progetto n° 91/1950 del – ordinanza n° 1416/50
- 9 - valori OMI 1 semestre 2016
- 10 - valori F.I.A.I.P. 2016
- 11 - valori Borsino Immobiliare febbraio 2017

Attestazione degli adempimenti di cui all'ex art. 569 c.p.c.

Il sottoscritto **Geometra Andrea Olita**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da GIOIELLERIA PUPPO S.a.s. di Frixione & C. contro [REDACTED] 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, 22 febbraio 2017

L' Esperto





(Geom. Andrea Olita)

