

R.E. 455/2023

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esproprio promossa da:

PALATINO SPV S.r.l.

Creditore procedente

contro

- Debitore esecutato

G.E.: dott.sa C. Tabacchi

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI

LOTTO A: Genova, Via La Spezia 11A/33 (appartamento con cantina)

LOTTO B: Genova, Via La Spezia 39 R (box) –

Indicato a catasto come Via La Spezia 11A/9

LOTTO C: Genova, Corso Europa 258/4 (ex 32/4) (appartamento)

LOTTO D: Genova, Corso Europa 262 (ex 84 R) (box)

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Ronzitti

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 2397

Con studio in Via Montello 13/6– 16137 GENOVA – Cell. 347.9187021




LOTTO C

N° R.E. 455/2023

Immobile (Appartamento): Genova, Corso Europa 258/4

PALATINO SPV S.r.l.

Creditore procedente

 - Debitore esecutato

G.E.: dott.sa C. Tabacchi

LOTTO C



LOTTO C: appartamento in Genova, Corso Europa 258/4 posto al piano secondo.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 258 di Corso Europa interno 4 (erroneamente indicato a catasto con il civ. 32 int. 4 di Corso Europa) e più precisamente:

- appartamento posto al piano secondo composto da: ingresso, soggiorno con balcone (**Allegati B.7., B.8. e B.9.**), camera matrimoniale (**Allegato B.10.**), camera singola (**Allegato B.11.**), cucina con balcone (**Allegati B.12., B.13. e B.15.**), bagno (**Allegato B.14.**) e ripostiglio.

1.1 - Dati tecnici:

LOTTO C - Appartamento: 78,50 mq. (superficie lorda commerciale)

1.2 - Calcolo superficie virtuale

LOTTO C

mq. $(76,00 \times 1) + (5,30 \times 0,25) + (4,80 \times 0,25) = 78,5$ mq. (arrotondato per difetto)

1.3 - Identificativi catastali

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

- nato a _____ () il ____/____/____, per la quota di 1/1 di piena proprietà con i seguenti dati:
 - Sezione **GED**, foglio **48**, mappale **575**, sub. **5** – Corso Europa 258/4 (Erroneamente indicato nella visura catastale come Corso Europa 32/4 - piano **secondo** - categoria **A/3** - classe **IV°** - consistenza **vani 5** - R.C. €. **839,24**;

1.4 - Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 03/09/1960 (**Allegato A.1.**) a mani dello scrivente, non si sono riscontrate difformità.

1.5 - Confini

L'**appartamento** confina:

- a nord: con distacco;
- ad est: con distacco;



- a sud: con vano scala ed appartamenti;
- a ovest: con Corso Europa;
- sopra e sotto: con appartamenti;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: zona semicentrale con scarsa disponibilità di posteggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il quartiere è densamente popolato.

Collegamenti pubblici: L'immobile dista 4,5 Km dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole. La zona è servita dai mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento è attualmente nella disponibilità dell'esecutato che si risiede con la moglie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione nn. 8873/1429 del 01/04/2016 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 02/02/2016, numero repertorio 1680 emesso da Tribunale di Genova, sede Genova, **a favore** di Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia sede Genova, Codice Fiscale 03285880104 **contro** nato il a (), Codice Fiscale capitale € 319.840,61 totale € 319.840,61.

Grava su:

- Appartamento sito in Genova, Corso Europa 258/4 (ex 32/4), Sezione Urbana GED, Foglio 48, Particella 575, Subalterno 5;
- Box sito in Genova, Corso Europa 262 (ex 84 R), Sezione Urbana GED,



- Foglio 48, Particella 577, Subalterno 1;
- Appartamento sito in Genova, Via La Spezia 11A/33, Sezione Urbana SAM, Foglio 40, Particella 456, Subalterno 46;
 - Box sito in Genova, Via La Spezia 11A/9 (Via La Spezia 39 R), Sezione Urbana SAM, Foglio 40, Particella 456, Subalterno 71;
 - Box sito in Genova, Corso Europa 333/6, Sezione Urbana GED, Foglio 48, Particella 527, Subalterno 64.

A margine risultano:

- Annotazione ad iscrizione nn. 40702/4647 del 18/12/2017 derivante da registrazione di beni del 14/12/2017, Notaio Marsano Carlo, sede Genova, Numero di Repertorio 3911/3118, Sezione Urbana GED, Foglio 48, Particella 527, Subalterno 64.
- Trascrizione nn. 37285/29506 del 06/11/2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 12/10/2023, numero di repertorio 7872 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Genova, Sede Genova, a favore di Palatino SPV S.r.l., sede Roma, Codice Fiscale 15796561007 (Richiedente Europa CS S.r.l. per Palatino SPV S.r.l., Via Piemonte 38, Roma), **contro** _____, nato il ____/____/____ a _____ (____), Codice Fiscale _____.

Grava su:

- Appartamento sito in Genova, Corso Europa 258/4 (ex 32/4), Sezione Urbana GED, Foglio 48, Particella 575, Subalterno 5;
- Box sito in Genova, Corso Europa 262 (ex 84 R), Sezione Urbana GED, Foglio 48, Particella 577, Subalterno 1;
- Appartamento e cantina siti in Genova, Via La Spezia 11A/33, Sezione Urbana SAM, Foglio 40, Particella 456, Subalterno 46;
- Box sito in Genova, Via La Spezia 11A/9 (Via La Spezia 39 R), Sezione Urbana SAM, Foglio 40, Particella 456, Subalterno 71.

4.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. di conformità urbanistico edilizia: €. -----

4.2.2. di conformità catastale: €. -----



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Alla data del 13/02/2024 risultano:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (rif. Anno 2022/23):

- € 2.923,40;

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute:

- € 70,29 Studio Rossi e Poggi elaborazione capitolato per rifacimento terrazzi deliberato nell'assemblea del 18/07/23;
- € 152,34 per sostituzione porte e ripristino vano contenitori acqua ditta Primeuro deliberati dall'assemblea del 26/10/2023 cifre presunte e soggette a conguaglio;

Spese ordinarie scadute ed insolute alla data del 13/02/2024:

- € 2.903,38

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

Appartamento. A [redacted], la quota **dell'intero di piena proprietà** dell'immobile Sezione Urbana GED, Foglio 48, Particella 575, Subalterno 5 è pervenuta per atto di compravendita del 10/12/1986, numero di repertorio 11691, Notaio Priori Piermaurizio, sede Genova (GE), trascritto il 30/12/1986 nn. 35674/25300 da potere di [redacted] nato il [redacted] a [redacted].

7. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato in seguito a pratica edilizia n. 1427/1957 del 10/12/1957 ed autorizzato con parere n. 1363 del 14/04/1958.

In data 17/02/1960 è stato rilasciato il Decreto di abitabilità n. 357.

Non si rilevano difformità.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. definitivo 2015 adottato con DCC n. 8/2015 in salvaguardia il fabbricato è ricompreso 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 lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico, e non è vincolato dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (bellezza d'insieme).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	travi e pilastri in cemento armato - condizioni: buone
Solai:	misti
Copertura	tipologia: in parte a falde ed in parte a terrazzo praticabile
Scale:	ubicazione: interna – ascensore: presente
Balconi:	presenti

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim/ne esterna:	marciapiede in asfalto– condizioni: buone
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: discrete
Portone atrio:	tipologia: ad anta doppia - materiale: metallo e vetro - condizioni: buone.
Scale:	planerottoli e gradini in marmo – condizioni: buone
Porta caposcala:	anta doppia a battente blindata - condizioni: buone
Infissi esterni:	finestre in alluminio vetro doppio, condizioni: buone tapparelle in PVC
Infissi interni:	porte in legno - condizioni: buone
Bagno:	bagno: completo di wc, bidet, lavabo e doccia
Pavimenti:	piastrelle in ceramica - condizioni: buone (bagno e cucina) tozzetti di marmo – condizioni: buone parquet (soggiorno)
Pareti:	in ceramica (bagno e cucina), tinteggiatura – condiz. buone



Impianti:

Citofonico:	presente
Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico:	----
Condizionamento:	n. 1 split
Termico:	impianto di riscaldamento centralizzato

Per l'appartamento è stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica codice certificato n. 0720247992, valido fino al 13/02/2034, l'immobile rientra in classe D.

11. 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 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.;

- 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

Valori OMI – Abitazioni civili:

minimo 1550,00 €/mq – Massimo 2300,00 €/mq (riferiti al 2° semestre 2023) – zona semicentrale.

Lotto C: appartamento della superficie virtuale pari a mq. 78,50.

(mq. 78,50 x €/mq. 1.600,00) = €. 125.600,00

Valore dell'immobile: €. 125.600,00 (centoventicinquemilaseicento/00)

Valore a base d'asta decurtato del coefficiente correttivo posto come incentivo d'asta (5%):

Valore a base d'asta per la quota di 1/1: €. 119.320

(centodiciannovemilatrecentoventi/00)

12. DIVISIONE IN LOTTI

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

La quota dell'esecutato è così ripartita:

Valore a base d'asta per la quota di 1/1: €. 119.320

(centodiciannovemilatrecentoventi/00)

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

13.1 – Operazioni peritali

- giuramento in data 13/12/2023;
- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 22/01/2024.

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Genova;



- accesso presso l'ufficio del Catasto di Genova per l'acquisizione degli elaborati planimetrici.

Genova, 10 aprile 2024

L' Esperto

Silvia Ronzitti

(arch. Silvia Ronzitti)

