

R.E. 112/2007

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di esproprio promossa da:

**[REDACTED]**

Creditore procedente

contro

**[REDACTED]**

Debitori eseguiti

G.E.: dott. Bonino Roberto

**LOTTO 1**

**RELAZIONE DI STIMA**

**Immobile: Genova, Via Rivarolo 32/9**

---

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 1: appartamento sito in Genova, Via Rivarolo 32/9.**

### **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Proprietà: [REDACTED] dell'immobile sito in Genova, indicato con il civ. 32, di Via Rivarolo e più precisamente:

- appartamento composto da soggiorno con angolo cottura (**Allegato B.3. e B.4.**), camera matrimoniale (**Allegato B.5.**), ingresso alla genovese (**Allegato B.6.**) e bagno (**Allegato B.7.**).

#### 1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: 57,00 mq. (superficie lorda commerciale)

#### 1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. (57,00 x 1) = 57,00 mq.

#### 1.3 – Identificativi catastali

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

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà con i seguenti dati:
  - Sezione RIV, foglio 25, mappale 39, sub. 35, – Via Rivarolo 32 - piano 5, - categoria A/4 - classe IV° - consistenza vani 5,5 - R.C. €. 340,86;

#### 1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 15.12.1939 (**Allegato A.1**), non risulta rispondente allo stato di fatto in quanto il locale cucina è stato trasformato in locale bagno ed una tramezza divisoria è stata demolita così come evidenziato nella planimetria catastale.

#### 1.5 – Confini

La proprietà confina:

- a nord: con appartamento civ. 32, int. 10;
- ad est: con Via Rivarolo;
- a sud: con appartamento civ. 30;
- ad ovest: distacco;
- sotto: con appartamento civ. 32, int. 7;

- sopra: con copertura.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

### **Caratteristiche zona:**

L'immobile è ubicato nel quartiere di Rivarolo in zona centrale; via Rivarolo costituisce l'arteria principale della delegazione. Nelle vicinanze sono presenti numerosi negozi, ed altri servizi di prima necessità.

### **Collegamenti pubblici:**

La zona è servita dai mezzi pubblici. La stazione di Genova Rivarolo dista 2 Km.

## **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile risulta occupato a titolo gratuito da n. 1 persona in via provvisoria. Non risultano contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 06.07.2000 ai nn. 5271/20916, a favore [REDACTED], capitale Lire 165.000.000 (Centosessantacinque milioni).
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca esattoriale iscritta il 15/07/2004 ai nn. 8383/35312, richiedente [REDACTED], capitale €. 3.719,24 (Tremilasettecento dicianove/24).
- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata** in data 16/03/2006 ai nn. 7919/13764, contratto preliminare di vendita a favore di [REDACTED]
- **Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili**, a favore [REDACTED]

ammontare complessivo del credito € 86.254,82 oltre interessi, accessori e spese.

#### 4.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. di conformità urbanistico edilizia: €. 1.200,00 oltre Iva (valore indicativo)

4.2.2. di conformità catastale: €. 450,00 oltre Iva

### 5. REGOLARITA' EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'archivio edilizio del Comune di Genova non sono emersi estremi precisi circa l'originaria edificazione del fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte in quanto di antica costruzione, fermo restando che si può affermare con certezza che lo stesso risulta realizzato in data antecedente all'01.09.1967.

Per quanto attiene alla regolarità edilizia interna dell'unità abitativa in questione, fermo restando che da ulteriori indagini svolte in epoca recente non risultano mai depositati e/o rilasciati provvedimenti amministrativi aventi per oggetto modifiche interne a detto immobile, internamente non si rilevano sostanziali difformità edilizie fatta eccezione per l'ampliamento del locale w.c. che per altro affacciava sul locale cucina.

### 6. 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).

### 7. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	muratura mista - condizioni: buone
Solai:	misto
Copertura	tipologia: a falde

Scale:	ubicazione: interna – servo scala: non presente
Balconi:	-----

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim/ne esterna:	asfalto
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: discrete
Portone:	in alluminio
Scale:	n. 1 scala interna in cattivo stato di conservazione
Infissi esterni:	finestre in legno in cattivo stato di conservazione – alcuni vetri risultano mancanti.
Infissi interni:	porte interne di recupero in cattivo stato di conservazione
Bagno:	completo di wc, bidet, lavabo, doccia – box doccia assente
Pavimenti:	piastrelle in ceramica - condizioni: discrete
Pareti:	in ceramica (bagno) e tinteggiatura - condizioni: discrete

**Impianti:**

Citofonico:	presente
Gas:	alimentazione: gas
Elettrico:	non a norma
Fognatura:	presente
Idrico:	presente
Telefonico:	----
Termico:	non è presente un impianto di riscaldamento – boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.
Pannelli solari:	-----

Con riferimento all'attestato di prestazione energetica si allega dichiarazione di insussistenza causa impossibilità tecnica ad effettuare tale certificazione basata su dati reali e rilevabili (**Allegato C**).

## **8. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA**

### **8.1. 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.

### **8.2. 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.

### **8.3. Stima del valore a base d'asta**

**Valori OMI:** minimo 690,00 €/mq – Massimo 1000,00 €/mq (riferiti al 2° semestre 2018).

**Lotto unico:** immobile della superficie virtuale pari a mq. 57,00.

mq. 57,00 x €/mq. 690,00 = €. 39.330,00

**Valore dell'immobile: €. 39.000,00 (trentanovemila/00)**

**(arrotondato per difetto)**

## **11. 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'esecutata è così ripartita:

**[REDACTED]**

**€ 39.000,00 (trentanovemila/00)**

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

#### **13.1 – Operazioni peritali**

- sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 18/05/2019 ed in data 23/05/2019;

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

- accesso presso l'ufficio del Catasto di Genova per l'acquisizione dell'elaborato planimetrico.

Genova, 04 luglio 2019

L' Esperto

*Silvia Ronzitti*

(arch. Silvia Ronzitti)

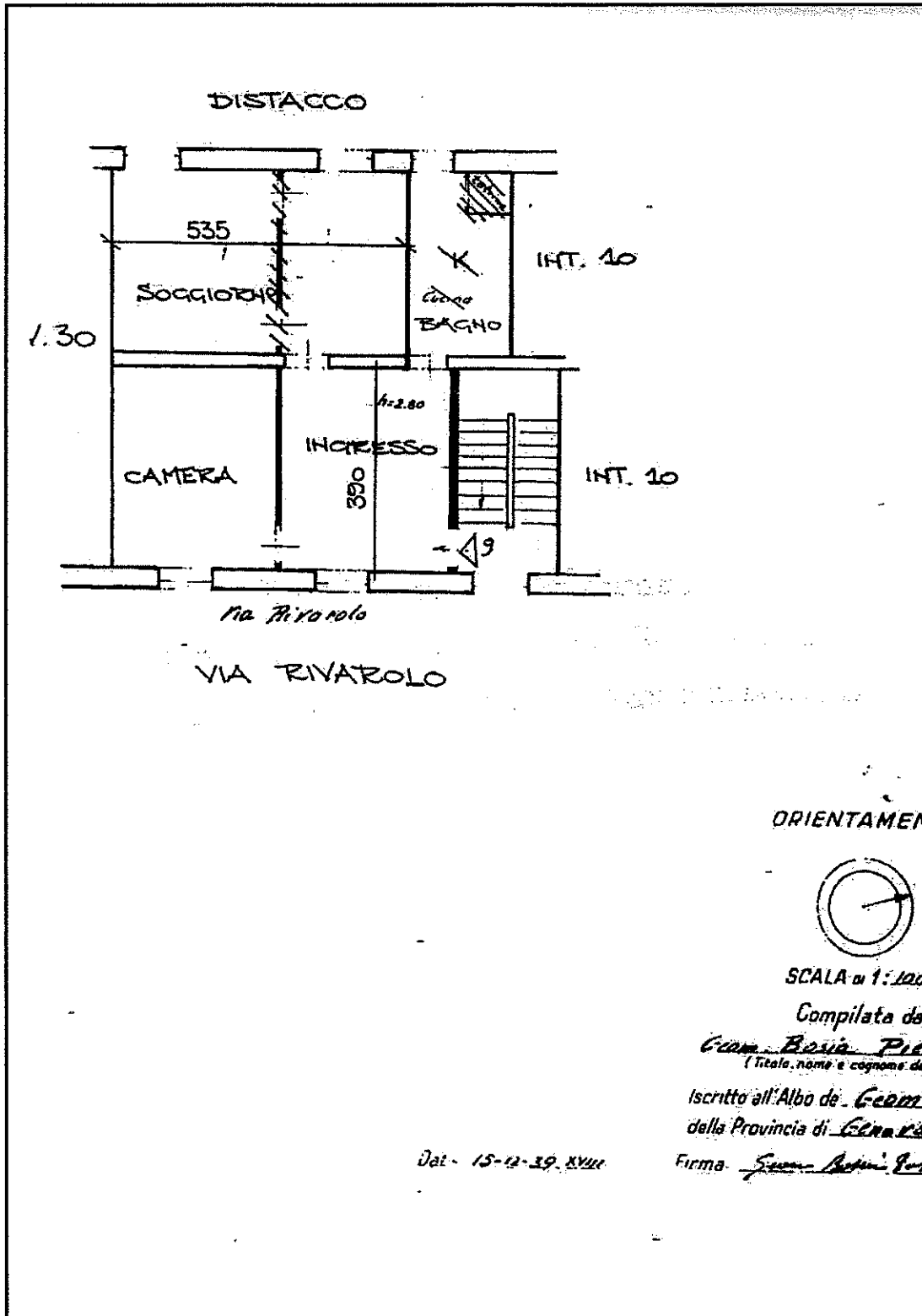
LOTTO 1

ALLEGATO "A"

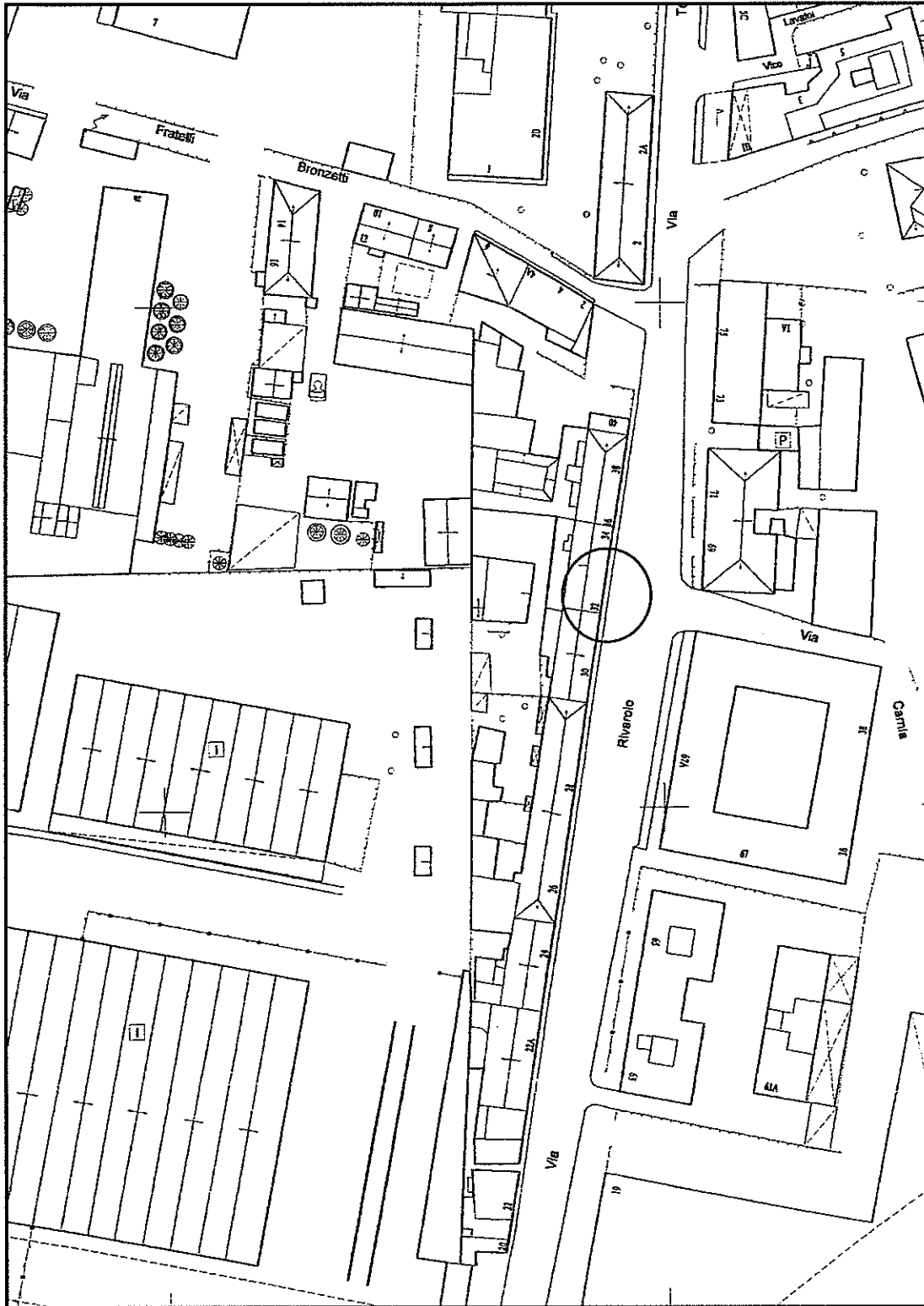
N° R.E. 112/2007  
Immobile: Genova, Via Rivarolo 32/9  
[REDACTED]  
Creditore precedente  
contro  
[REDACTED]  
Debitori esecutati  
G.E.: dott. Bonino Roberto

*Cartografia*





Allegato 1 - Planimetria catastale non aggiornata



Allegato 2 – Ubicazione dell'immobile

# *Doc. Fotografica*

La documentazione fotografica riportata con tecnica digitale rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi.

*Silvia Ronzitti*

---

(arch. Silvia Ronzitti)

Genova, 04 luglio 2019



**FOTO N. 1 – Contesto – Facciata su via Rivarolo**



**FOTO N. 2 – Vano scala**



FOTO N. 3 – Soggiorno

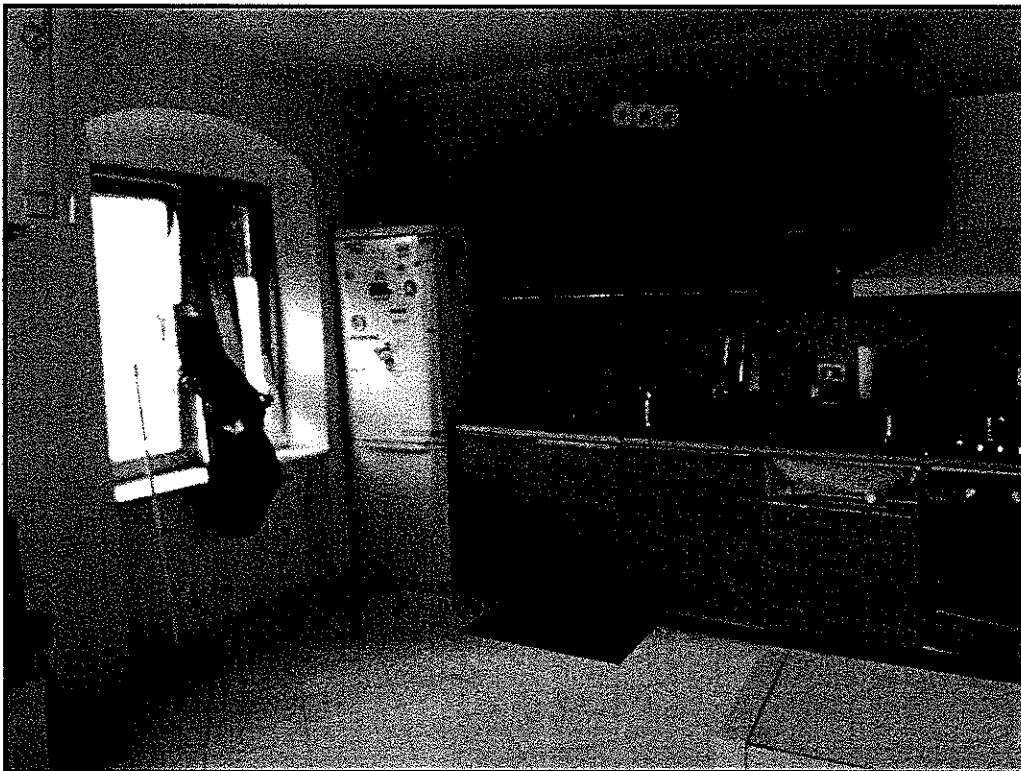


FOTO N. 4 – Soggiorno/Angolo cottura

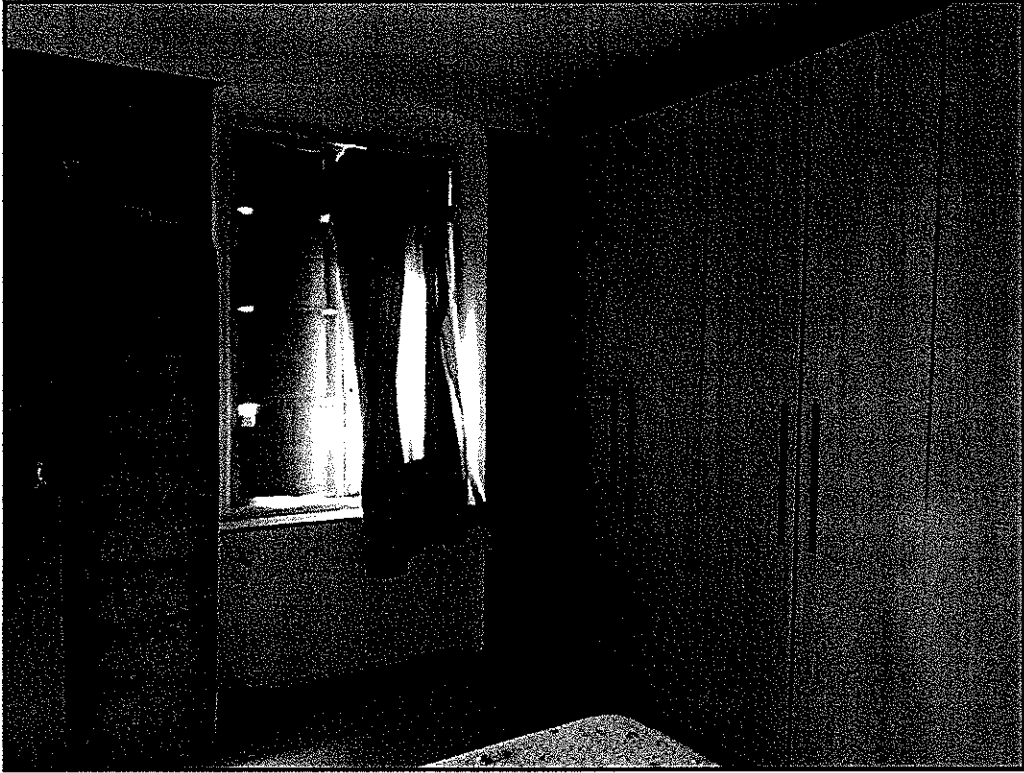


FOTO N. 5 – Camera matrimoniale



FOTO N. 6 – Ingresso

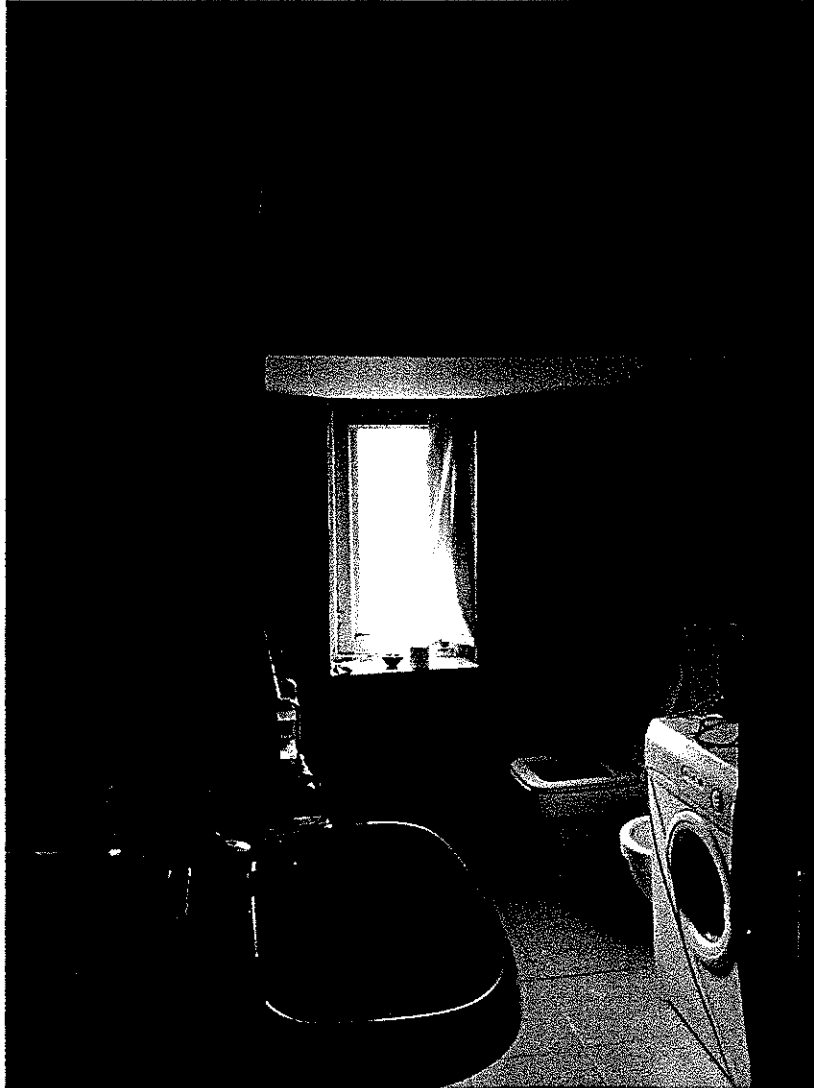


FOTO N. 7 – Bagno



silvia ronzitti architetto

**DICHIARAZIONE DI INSUSSISTENZA**

La sottoscritta Arch. Silvia Ronzitti, nata a Genova il 04/02/1970, residente in Varazze (SV), Via Genova 46 – cap. 17019, C.F. RNZ SLV 70B44 D969M, con studio in Genova, Via Montello 13/6, tel 347.9187021, PEC [silviaronzitti.arch@gmail.com](mailto:silviaronzitti.arch@gmail.com), iscritta all'ordine degli architetti di Genova con il n. 2397, e al registro dei Certificatori Energetici della Regione Liguria al n. 378, con la presente premettendo che in base agli esposti dell'art. 24 L. R. 22/2007 e della L. R. 23/2012 non è possibile definire e rilevare l'involucro chiuso dell'unità immobiliare sita in Genova, Via Rivarolo 32/9, piano 5 censita al N.C.E.U. – Genova – Sezione RIV – Foglio 25 – Mappale 39 – Sub. 35 – Categoria A/4.

DICHIARA

- l'insussistenza dell'obbligo di redigere l'Attestato di Certificazione Energetica per l'immobile suddetto;
- l'impossibilità tecnica di effettuare tale certificazione basata su dati reali e rilevabili.

Genova, 04 luglio 2019



*Silvia Ronzitti*

(Arch. Silvia Ronzitti)

