

Tribunale Civile di Genova

R.G. n° 792/15

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.C.P.A.**

(Avv. Gabriella Di Girolamo)

contro

**IN**

debitori esecutati

G.E.: *dott.ssa PAOLA ZAMPIERI*

**RELAZIONE DI STIMA**

Tecnico Incaricato: **Arch. Paolo Lazzerini**

Iscritto all'Ordine degli Architetti Della Provincia di Genova al numero 3471,

con studio in Rapallo (GE), via Amendola 9 A int. 18 - cell. 328.8883936 - tel./fax:

0185.50810 - email: [pl@gruppolazzerini.com](mailto:pl@gruppolazzerini.com)

**LOTTO UNICO: piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento  
sito in Comune di GENOVA, via Carlo Orgiero 5/7**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

**LOTTO UNICO:** quota di 1/1 di appartamento sito in Comune di Genova, via Carlo Orgiero civico 5 interno 7, posto al piano quarto, composto da soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno, disimpegno.

#### 1.1 - Dati tecnici

Appartamento: superficie lorda: mq 60

#### 1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, l'immobile oggetto della presente relazione risulta in capo a \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 e

\_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ed è censito come sezione SAM, foglio 43, particella 866, sub. 9, categoria A/4, classe 4, vani 4,5, R.C. Euro 325,37.

#### 1.3 – Regolarità catastale

*(comma 1bis dell' art.29 della legge n° 52 del 1985)*

La planimetria catastale corrisponde sostanzialmente allo stato attuale dei luoghi, fatto salvo per alcune difformità nella distribuzione interna. Gli intestatari riportati nella visura catastale, corrispondono all'attuale proprietà.

#### 1.4 – Confini

A partire da Nord, in senso orario, l'appartamento confina con: edificio civ.7, \_\_\_\_\_ perimetrali, appartamento int.8. e vano scale condominiale.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica con traffico pedonale e veicolare, possibilità di parcheggio scarsa;

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e gode di buona accessibilità a negozi e servizi.

Collegamenti zone limitrofe (Km): aeroporto (4), stazione ferroviaria (1), autobus (0,5), porto (3), autostrada (1).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

## 3. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati per averlo acquistato in forza di atto di compravendita del 29/07/2005 a firma del notaio Carlo Rivara ai numeri di repertorio 157933/16437 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 22/08/2005 ai numeri R.G.N. 41570 R.P.N. 25433. Al momento del sopralluogo effettuato il 26/01/2016 come da verbale allegato, risultava presente nell'appartamento il Sig. Gordillo Bravo Pedro Ernesto nato il 22/10/1957 in Ecuador come occupante senza titolo.

## 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: Nessuno

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuno



4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

4.1.5. Da informazioni raccolte presso lo studio di amministrazione nel mese di febbraio 2016, risultano non pagate spese condominiali ordinarie arretrate per circa € 2.770,30, mentre non risultano spese straordinarie arretrate. Le spese condominiali ordinarie ammontano a circa € 900 annui.

4.1.6. Attestazione Certificazione Energetica

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in esame è stato redatto l'Attestato di Certificazione Energetica n° 10646 trasmesso ai sensi di Legge in via telematica alla Regione Liguria in data 07/03/2016 con numero di protocollo PG/2016/0047389.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Trascrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca 24-7 S.p.a. con sede a Bergamo, C.F. 02805490162, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro

nato in il C.F.

per la quota di 1/2 e

nata il C.F. per la quota di

1/2, a firma del Notaio Carlo Rivara in data 29/07/2005 ai num. 157934/16438, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 22/08/2005 ai R.G.N. 41571 R.P.N. 10357.

Capitale: € 125.000,00

Interessi: -

Spese: € 62.500,00

Ipoteca: € 187.500,00

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Istituto bancario San Paolo con sede a Torino, C.F. 06210280019, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro

Limber Argemiro nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, a firma del Notaio Clemente Ferrari in data 02/04/1998 ai num. 10177, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 06/04/1998 ai R.G.N. 7472 R.P.N. 1547.

Capitale: Lire 82.000.000,00

Interessi: -

Spese: Lire 82.000.000,00

Ipoteca: Lire 164.000.000,00

La suddetta ipoteca viene menzionata nell'atto di compravendita del 29/07/2005 a firma del notaio Carlo Rivara ai numeri di repertorio 157933/16437 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 22/08/2005 ai numeri R.G.N. 41570 R.P.N. 25433, in cui la parte venditrice dava incarico al notaio di effettuare tutte le necessarie pratiche e formalità per la cancellazione; nonostante ciò, l'iscrizione risulta ancora trascritta.

#### 4.2.2. Pignoramenti

- Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unione Banche Italiane Società Cooperativa per Azioni UBI Banca s.c.p.a. con sede in Bergamo C.F. 03053920165, per il diritto di proprietà per la



quota di 1/1 contro \_\_\_\_\_ n nato ir \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ C.F. . \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 e \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ or il \_\_\_\_\_ 1 C.F.  
\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, a firma del Ufficiale Giudiziario  
del Tribunale di Genova in data 05/10/2015 al num. 9679, trascritto  
all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 12/10/2015 ai  
numeri R.G.N. 25695 R.P.N. 19093.

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: al sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità nella distribuzione interna. Da informazioni raccolte presso i competenti uffici comunali, la situazione risulterebbe sanabile mediante la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'articolo 21 bis, comma 03 della l.r. n. 16/2008 e s.m.. I costi per la suddetta pratica sono stimabili cautelativamente in € 2.500 circa tra onorari professionali, sanzioni e spese.

4.3.2. di conformità catastale: al sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità nella distribuzione interna; risulterebbe perciò necessario un aggiornamento della planimetria catastale tramite la presentazione di una pratica DOCFA. I costi per la suddetta pratica sono stimabili cautelativamente in € 500,00 circa tra onorari professionali e spese.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Dallo studio di amministrazione si è appreso che al momento non risultano in

essere liti e contenziosi di rilevante entità riguardanti il condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si elencano, qui di seguito, i passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio:

- atto di compravendita del 29/07/2005 a firma del notaio Carlo Rivara ai numeri di repertorio 157933/16437 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 22/08/2005 ai numeri R.G.N. 41570 R.P.N.

25433, a favore di \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la  
quota di 1/2 e \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2  
contro \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 ;

- atto di compravendita del 02/04/1998 a firma del notaio Clemente Ferrari ai numeri di repertorio 10176/6603 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 06/04/1998 ai numeri R.G.N. 7471

R.P.N. 5406, a favore di \_\_\_\_\_ Limber Argemiro nato in \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1  
contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 e \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nata a Genova il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 e \_\_\_\_\_  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

## 7. REGOLARITA' EDILIZIA



Il fabbricato di cui l'immobile oggetto di stima fa parte è di edificazione evidentemente precedente al primo settembre 1967, come risulta anche dalla rintracciata planimetria catastale del 1953.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi al momento del sopralluogo e la suddetta planimetria non si sono riscontrate difformità, fatta eccezione per la presenza di alcune diversità nella distribuzione interna dell'immobile.

#### **7.1. Regolarizzazione delle difformità**

Da informazioni raccolte presso i competenti uffici comunali, la situazione risulterebbe sanabile mediante la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'articolo 21 bis, comma 03, della l.r. n. 16/2008 e s.m..

### **8. INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del P.U.C. vigente, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, il fabbricato ricade in zona BB-RQ.

### **9. VINCOLI**

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

### **10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

*Caratteristiche strutturali*

Strutture verticali: mista - condizioni: sufficienti

Solai: tipologia: c.a. - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a terrazzo - condizioni: non verificabili

Scale: tipologia: scala con rivestimento in lastre di marmo -  
condizioni: discrete

#### *Componenti edilizie e costruttive*

Pareti esterne: in intonaco - condizioni: sufficienti

Portone accesso: tipologia: a battente - materiale: alluminio -  
condizioni: discrete

Infissi esterni: finestre: alluminio con vetrocamera - condizioni:  
scarse - persiane: non presenti

Infissi interni: porte: in legno - condizioni: scarse

Cucina (ang. cottura): pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica,  
pareti in intonaco tintecciato - condizioni: sufficienti

Bagno: pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica -  
condizioni: scarse

Pavimenti: piastrelle di ceramica e laminato - condizioni: discrete

Pareti: in intonaco tintecciato - condizioni: scarse

#### *Impianti*

Citofonico: presente - condizioni: sufficiente

Ascensore: non presente

Gas: presente - condizioni: scarse

Elettrico: presente - condizioni: sufficiente

Fognatura: presente - condizioni: sufficiente

Idrico: presente - condizioni: scarse



Telefonico: presente - condizioni: sufficiente

Termico: presente: caldaia autonoma a metano - condizioni:  
scarse

## **11. DIVISIBILITA' DEL BENE**

Stante le caratteristiche del bene in oggetto, lo scrivente ritiene l'immobile  
NON divisibile.

## **12. VALUTAZIONE**

### 12.1. 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, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione in cui versa attualmente l'immobile, nonché della 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 come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

### 12.2. Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso agenzie di mediazione immobiliare e presso studi tecnici professionali della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (abitazioni civili: valore minimo € 1.300/mq – valore massimo € 1.850/mq; abitazioni di tipo economico: valore minimo 970 €/mq – valore massimo 1.350 €/mq);

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio F.I.A.I.P. e da altre pubblicazioni del settore.

### 12.3. Stima del valore venale considerato l' immobile libero da vincoli locatizi

Valore venale:

appartamento mq 60 x 1 = 60 mq

superficie commerciale = mq 60

mq 60 x 680 €/mq = € 40.800

valore venale unitario = 680 €/mq

### 12.4. Stima del valore a base d' asta

In considerazione della particolarità del mercato immobiliare legato alle procedure espropriative, lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore venale come sopra calcolato del 10%.

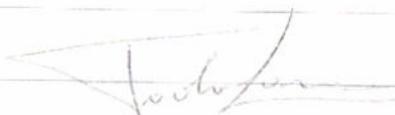
€ 40.800 x 0,90 = € 36.720

Si decurteranno infine i costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, pari ad € 3.000.

€ 36.720 - € 3.000 = € 33.720

**Valore a Base d' asta arrotondato: € 34.000**

Genova, 14/03/2016



L' Esperto (Arch. Paolo Lazzerini)



Allegati:

1. planimetria con punti di ripresa fotografica;
2. documentazione fotografica;
3. visura storica catastale;
4. planimetria catastale
5. ispezioni ipotecarie e note di trascrizione;
6. atto di provenienza;
7. attestato di prestazione energetica;
8. verbale del sopralluogo;
9. ricevute di invio alle parti.

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

Il sottoscritto **Arch. Paolo Lazzerini**, in qualità di esperto nominato nella  
procedura promossa da Unione di Banche Italiane S.c.p.a. contro

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, attesta di avere inviato  
copia della presente relazione ai creditori precedenti o intervenuti e al  
debitore, nel rispetto della normativa vigente. In fede di quanto sopra  
dichiarato.

Genova, 14/03/2016

  
L' Esperto (Arch. Paolo Lazzerini)

