

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 530/15 R.E.

promossa da:

- BARCLAYS BANK PLC Avv. C.L. Migliorisi

contro

- ?

Esecutati

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI SITI NEL COMUNE DI
CAMPOMORONE (GE):

- APPARTAMENTO SITO IN VIA A. DE GASPERI CIV. 23 INT.1
 - BOX SITO IN VIA G.B. TRUCCO 55R INT. 4

➤ PREMESSE

La sottoscritta Dott. Arch. Raffaella Bellino, era nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Ssa P. Zampieri il giorno 12/12/2015 presso il Tribunale di Genova quale Esperto d'ufficio, ed in data 07/01/2016 prestava il giuramento di rito.

➤ OPERAZIONI PERITALI

La scrivente inviava lettera RAR e lettera per posta prioritaria ai

... . In seguito alla luce dei contatti esperiti con il Sig. ...

l'Avv. M. di Franco di Parte Debitrice e l'Avv. G. Ghidini di Parte Procedente effettuava l'accesso ai luoghi in data 17/03/2016 alle ore 9.30 (vd. Allegato1).

➤ IN RISPOSTA AI QUESITI PERITALI

* * *



➤ **IMMOBILE SITO IN VIA A. DE GASPERI CIV. 23 INT.1.**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI
E DATI CATASTALI**

All'Agenzia delle Entrate (ex N.C.E.U.) del Comune di Campomorone l'immobile di via Alcide De Gasperi civico 23 (già civico 95) int. 1 risulta iscritto al Foglio 20, Particella 20, Sub 3, Categoria A/2, classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 81 mq, Rendita € 795,34. La situazione degli intestati è la seguente:

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;

Proprietà 1/2 (V. Visura e Planimetria Catastale Allegato n. 2).

Confini

L'immobile confina:

- ✓ a nord con muri perimetrali e distacco condominiale;
- ✓ a sud con vano scala;
- ✓ ad ovest con muri perimetrali e distacco condominiale;
- ✓ ad est con appartamento int.2.

Provenienze

L'immobile pervenne mediante atto d'acquisto, a rogito Notaio Morra Flavio n. di Rep. 188839/5670 del 23/12/2003, atto registrato a Genova in data 31/12/2003 ai nn. 49644/30013.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione dell'immobile anche in riferimento al fabbricato in cui è inserito



L'immobile in oggetto è collocato nel comune di Campomorone, in provincia di Genova. Il comune di Campomorone è raggiungibile dall'uscita dell'Autostrada A7 Milano- Genova (uscita Ge-Bolzaneto), oppure dalla nuova strada di scorrimento veloce lungo il fiume Polcevera e dista circa mezz'ora dal centro della città di Genova. L'immobile è collocato lungo l'arteria principale del comune in posizione quasi finale.

Il fabbricato, costruito nei primi anni '70, è in cemento armato e versa in buone condizioni di manutenzione.

Il corpo di fabbrica è contornato da uno spazio privato ad uso condominiale, è articolato in n.5 livelli fuori terra di cui il piano terra è adibito ad esercizi commerciali. L'accesso al corpo scala avviene lateralmente rispetto alla via principale.

L'appartamento in oggetto è collocato al piano primo.

Il fabbricato non ha ascensore, è dotato di impianto citofonico, il portone di accesso è in alluminio anodizzato, il vano di accesso ha pavimento in marmo a scaglie, le pareti dell'androne e del corpo scale sono rivestite con materiale plastico. Gli scalini sono in marmo. Le restanti pareti ed il soffitto sono imbiancate, i pianerottoli di distribuzione degli appartamenti ai piani sono molto ampi. La conformazione del corpo scale consentirebbe la posa di ascensore.

L'appartamento, collocato al piano primo, ha porta caposcala in legno, porte interne in legno, finestre in alluminio anodizzato bianche, tapparelle in pvc, pavimenti in marmo a scaglie e in graniglia alla genovese, pareti e soffitti imbiancati. L'immobile ha riscaldamento termo-centralizzato e



calderina per la produzione di acqua calda sanitaria. L'assetto planimetrico dell'appartamento risulta disposto in lunghezza con accesso da vano di ingresso su cui si affacciano bagno e dispensa, lungo corridoio di distribuzione su cui sono disposti lateralmente il vano cucina, e tre camere. L'alloggio è dotato di n.1 poggiolo antistante il vano cucina. La cucina ha pareti rivestite in piastrelle, il bagno è piastrellato e possiede batteria di lavandino, wc, bidet e doccia. L'altezza interna è pari a m 2,80. L'alloggio è in ottime condizioni di manutenzione. (vd. allegato fotografico n.3).

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è di proprietà del [redacted] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni; e del [redacted] Proprietà 1/2. L'immobile è abitato dalla madre dei [redacted]

4. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto non è vincolato ex D.L.vo 29/10/99 n. 490. L'area su cui insiste il fabbricato non è vincolata ex D.L.vo 29/10/99 n. 490.

5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Come risulta del Certificato Notarile agli atti della procedura,



**Vertono sugli immobili ad uso box sito in via Trucco civ. 55 r int. 4
più sull'immobile ad uso abitazione di Via Alcide De Gasperi civ. 23
(ex 95) int. 1 :**

Iscrizione n. 49646/13179 del 31/12/2003 nascente da atto di mutuo del
Notaio Morra Flavio del 23/12/2003

A favore: _____ con sede in Milano;

Contro: _____
_____ per la quota di 1/2 in regime di separazione
dei beni; e del _____
_____ Proprietà 1/2

Trascrizione n. 19653/14978 del 30/07/2015 nascente da pignoramento
n. 726 del 19/06/2015 – Ufficiali Giudiziari di Genova

A favore: _____

Contro: _____
_____ per la quota di 1/2 in regime di separazione
dei beni; e del _____
_____ Proprietà 1/2.

6.VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

L'immobile allo stato attuale risulta come da Concessione edilizia



rubricata al n. 393 del 20/03/1971 del Comune di Campomorone. Il fabbricato possiede certificato di abitabilità rubricato al prot. 8988 del 2/12/1977 (vd. Allegato 4). L'immobile è altresì conforme alla planimetria catastale depositata. Può essere pertanto attestata la piena regolarità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di procedura. Si rileva solo che nella visura catastale è indicato quale indirizzo Via A. De Gasperi 95 anziché Via A. De Gasperi 23 (come da nuova numerazione civica) ma tale dato è assolutamente influente al fine dell'attestazione delle regolarità.

7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La scrivente ha incaricato l'Ing. Denis Tezza della redazione dell'A.P.E., che qui si unisce in allegato n.5. Nel merito l'immobile è in categoria F.

8. VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE

Non è possibile dividere l'immobile data la sua conformazione planimetrica e le sue caratteristiche intrinseche.

9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 81 più la quota percentuale del 25% del terrazzo per un totale di superficie commerciale pari a mq 82 L'immobile ha certificato energetico in categoria F (vedere Allegato n. 5). I dati OMI per la zona di riferimento, relativi al secondo semestre dell'anno 2015, (ultimo dato disponibile) Zona B1 variano da un minimo di €/mq 1.100 fino ad un massimo di €/mq 1.600 (vedere Allegato 6) per alloggi in condizioni di manutenzione normale (A/2).

Tenuto conto che l'immobile è in piena regolarità edilizia ed urbanistica e



versa in buone condizioni di manutenzione, è collocato al piano 1 ma non è dotato di ascensore ed è termocentralizzato, la scrivente ritiene nel merito di applicare il valore minimo OMI pari ad €/mq 1.100, in quanto il valore medio di mercato di vendita degli alloggi è pari ad €/mq 1.438 circa.

L'alloggio di via A. De Gasperi civ.23 int.1, sito nel comune di Campomorone (Ge), ha una superficie commerciale pari a mq 82,00; il valore assegnato è pari ad €/mq 1.100; il valore dell'immobile è pertanto pari ad € 90.200, diconsi euro novantamiladuecento.

➤ **IMMOBILE AD USO BOX SITO IN VIA G.B. TRUCCO 55R**

INT. 4

1.IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

All'Agenzia delle Entrate (ex N.C.E.U.) del Comune di Campomorone l'immobile ad uso box di via B. Trucco civico 55R int. 4 risulta iscritto al Foglio 20, Particella 157, Sub 49, Categoria C/6, classe 3, Consistenza 15 mq, Rendita € 154,94. La situazione degli intestati è la seguente:

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;

Proprietà 1/2 (V.

Visura e Planimetria Catastale Allegato n. 7).

Confini

L'immobile confina:

- ✓ a nord con muri perimetrali ed intercapedine;



- ✓ a sud con passaggio comune;
- ✓ ad ovest con muri perimetrali e box n.3;
- ✓ ad est con muri perimetrali e box n.5.

Provenienze

L'immobile pervenne mediante atto d'acquisto, a rogito Notaio Morra Flavio n. di Rep. 188839/5670 del 23/12/2003, atto registrato a Genova in data 31/12/2003 ai nn. 49645/30014.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione dell'immobile anche in riferimento al fabbricato in cui è inserito

L'immobile in oggetto è collocato nel comune di Campomorone, in provincia di Genova. Il comune di Campomorone è raggiungibile dall'uscita dell'Autostrada A7 Milano- Genova (uscita Ge-Bolzaneto), oppure dalla nuova strada di scorrimento veloce lungo il fiume Polcevera e dista circa mezz'ora dal centro della città di Genova. L'immobile è collocato alla fine della via Trucco, in posizione defilata rispetto ai percorsi principali dell'insediamento ed in collocazione non vicina né nel raggio di 500 metri dall'abitazione di via A. de Gasperi, pertanto non può essere reso pertinenziale all'alloggio oggetto di procedura. Il corpo di fabbrica è frontistante il torrente Verde.

L'accesso avviene su strada a cielo libero tramite serranda in acciaio automatizzata, la corsia di marcia non è ampia, il numero di box è pari a 8, la divisione tra box è attuata mediante blocchetti in cls autoclavati, le serrande sono in acciaio del tipo ad apertura basculante manuale.



Il pavimento è in quarzo elicotterato, le pareti dei locali sono intonacate ed imbiancate, il tutto in ottime condizioni di manutenzione. Il box n.4, oggetto della presente perizia non è del tutto agevolmente accessibile in maniera carrabile sia per le dimensioni della corsia di accesso che per la sua conformazione planimetrica. E' utilizzabile in maniera agevole da parte di moto o di autovetture di piccole dimensioni.

Il box non ha dotazione di acqua. Gli impianti elettrici parrebbero essere a norma ed inseriti in apposita canalina. Il box ed il locale complessivo sono in ottime condizioni di manutenzione. (vd. Allegato fotografico n.8).

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è di proprietà del
..... per la quota di 1/2 in regime di
separazione dei beni; e del

4. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto non è vincolato ex D.L.vo 29/10/99 n. 490. L'area su cui insiste il fabbricato è prospiciente il torrente Verde.

5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Come risulta del Certificato Notarile agli atti della procedura,

**Vertono sugli immobili ad uso box sito in via Trucco civ. 55 r int. 4
più sull'immobile ad uso abitazione di Via Alcide De Gasperi civ. 23
(ex 95) int. 1 :**



Iscrizione n. 49646/13179 del 31/12/2003 nascente da atto di mutuo del
Notaio Morra Flavio del 23/12/2003

A favore: _____ con sede in Milano;

Contro: _____
_____ per la quota di 1/2 in regime di separazione
dei beni; e del Sig. _____

Proprietà 1/2

Trascrizione n. 19653/14978 del 30/07/2015 nascente da pignoramento
n. 726 del 19/06/2015 – Ufficiali Giudiziari di Genova

A favore: _____ con sede in
Milano;

Contro: _____
_____ per la quota di 1/2 in regime di separazione
dei beni; e del Sig. _____

Proprietà 1/2.

6.VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

L'immobile allo stato attuale risulta come da Concessione edilizia
rubricata al n. 123 del 07/08/1997 e come da successiva Variante in
Corso d'Opera realizzata tramite D.I.A. di cui al prot. 3069 del
18/03/1998.



L'immobile è altresì conforme alla planimetria catastale depositata. Non può tuttavia essere attestata la piena regolarità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di procedura in quanto non è mai stata depositata la pratica di fine dei lavori né è stata richiesta la certificazione di agibilità. Allo stato attuale ai sensi e per gli effetti della L.R. 16/2008 e succ. mod ed integr. ci si attesta su quanto indicato agli art. 37 comma 9 ed 8 bis.

Ovvero al fine della definitiva regolarizzazione dell'immobile, non essendo stata presentata la dichiarazione di fine dei lavori, sarà applicata dal Comune la sanzione pecuniaria amministrativa tra € 1.033 ed € 2.400 (il Funzionario Tecnico del Comune ha indicato che verosimilmente si applicherà la sanzione pari ad € 1.033), quindi dovranno essere presentati tutti i documenti previsti al fine dell'ottenimento dell'agibilità. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 bis potrà anche essere professionista diverso dal progettista delle opere a presentare tali documentazioni. Tuttavia il Geom. A. Bottaro, progettista e direttore dei lavori ha espresso la sua disponibilità a svolgere tale attività per un compenso lordo pari ad € 2.000. L'importo per la regolarizzazione del box si potrebbe attestare pertanto in € 3.500 onnicomprensive di onorari professionali, bolli e sanzione pecuniaria. In allegato 9 si riporta la modulistica del Comune di Campomorone al fine dell'ottenimento dell'agibilità dell'immobile.

7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale ad uso box non è necessario redigere l'A.P.E. ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 63/2013.

8. VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE



Non è possibile dividere l'immobile data la sua conformazione planimetrica e le sue caratteristiche intrinseche.

9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 15. I dati OMI per la zona di riferimento, relativi al secondo semestre dell'anno 2015, (ultimo dato disponibile) Zona B1 variano da un minimo di €/mq 1.400 fino ad un massimo di €/mq 2.100 (vedere Allegato 6) per box in condizioni di manutenzione normale (C/6).

Tenuto conto che l'immobile:

- non è in piena regolarità edilizia ed urbanistica ma devono essere sostenute spese per la sua regolarizzazione pari ad € 3.500 circa;
- non è collocato in posizione baricentrica rispetto all'abitato e pertanto ha un mercato commerciale piuttosto ristretto;
- ha una superficie di 15 mq ma è accessibile da vetture di dimensioni ridotte;
- non è possibile renderlo pertinenziale all'alloggio oggetto di procedura;
- versa in ottime condizioni di manutenzione;
- in centro a Campomorone sono sul mercato locali ad uso box di superficie pari a mq 17 con agevole accesso per un importo di €/mq 2.058 e/o ad un canone di locazione mensile pari ad € 100;

la scrivente ritiene nel merito di applicare il valore minimo OMI pari ad €/mq 1.400 deprezzato del 20% alla luce delle caratteristiche di posizione ed accessibilità, dal valore complessivo inoltre si effettuerà il decurtamento delle spese per la sua regolarizzazione.



Il box sito in via Trucco civico 55R interno 4, sito nel comune di Campomorone, ha una superficie commerciale pari a mq 15; il valore assegnato è pari ad €/mq 1.120; il valore dell'immobile è pertanto pari ad € 16.800 da cui detratte € 3.500 per la sua regolarizzazione si ottiene il valore finale pari ad € 13.300, diconsi euro tredicimilatrecento.

In fede.

Genova, li 19 marzo 2016

L'Esperto d'Ufficio

Arch. Raffaella Bellino



ALLEGATI

1) Corrispondenza;

APPARTAMENTO SITO IN VIA A. DE GASPERI CIV. 23 INT.1

2) Visura e Planimetria Catastale;

3) Fotografie;

4) Certificato di Agibilità;

5) Attestato di prestazione energetica;

6) Dati OMI;

BOX SITO IN VIA TRUCCO CIV. 55 R INT. 4

7) Visura e Planimetria Catastale;

8) Fotografie;

9) Modulistica per richiesta certificato di agibilità.

