

David Camposaragna
Geometra

Consulente del Tribunale di Genova

Via S.S. Giacomo e Filippo 35/3

16122 Genova

Tel./Fax: +39 010/81.99.003

Cell:+39 349/472.35.90

e-mail: geom.david@libero.it

pec: david.camposaragna@geopec.it

Codice Fiscale: CMP DVD 74T19 D9690

Partita Iva: 01561320993

R.E. 156/16

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Avvocato Stefano Bazzani

contro



G.E.: Dott. Mirko PARENTINI

RELAZIONE DI STIMA



David Camposaragna
Geometra

LOTTO UNICO: appartamento posto al piano terra del fabbricato sito in Comune di Genova, Via Argine Polcevera Civ. 15B Interno 1B.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà alla _____ nto
sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il Civ. 15B di
Via Argine Polcevera e più precisamente:

appartamento, posto al piano terra composto da ingresso-soggiorno, due camere
da letto, bagno e cucina.

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq. 67,00.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 67,00 x 1,00 = mq. 67,00.

1.3 - Identificativi catastali

- L'appartamento, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di
Genova in capo alla Sig.^{ra} _____, con i seguenti dati:
Sezione RIV, foglio 35, mappale 314, sub. 18 - Via Argine Polcevera - Civ. 15,
piano T - categoria A/4 - classe 4 - vani 4,5 - R.C. €. 278,89 (cfr. con All. "D").

1.4 - Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a
mani dello scrivente, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Demolizione delle tramezze del corridoio e della cucina (cfr. con All. "L" foto n°. **7 e 9**);
- Ampliamento del bagno tramite, la demolizione della tramezza di accesso e la creazione di nuove tramezze (cfr. con All. "L" foto n°. **7 e 16**);
- Creazione di volume tecnico per il recipiente d'acqua sopra al bagno (cfr. con All. "L" foto n°. **11**).



David Camposaragna

Geometra

1.5 – ConfiniL'appartamento così confina:

- a nord: con muro perimetrale su distacco con Condominio Civ.15C di Via Argine Polcevera;
- a est: con muro perimetrale su distacco proprietà delle Ferrovie dello Stato;
- a sud: con muro perimetrale su distacco con Condominio Civ.15 di Via Argine Polcevera;
- a ovest: con appartamento interno 1 e vano scala.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica con destinazione prevalentemente residenziale di tipologia popolare con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali.

Collegamenti pubblici: Stazione Genova-Rivarolo a circa Km.1,75, Stazione Metropolitana Brin a circa m.760 Svincolo Autostradale Genova-Aeroporto a circa Km. 5,80 Aeroporto Cristoforo Colombo a circa km. 5,55.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dalla Sig.^{ra} ~~_____~~ dal ~~_____~~ in forza del contratto di locazione abitativa agevolata stipulato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n°.431, articolo 2, comma 3 in data 17/06/2015 con la debitrice esecutata ~~_____~~ durata di tre anni, con decorrenza dal 01/08/2015 e scadenza il 31/07/2018, prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore (ai sensi art.3 della legge n°.431/98), registrato il 17/06/2015 presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Territoriale di Genova 1, ufficio TLG serie 3T, numero 8056 (cfr. con All. "E").



David Camposaragna
Geometra

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: nessuna.
- 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:

- Iscrizione contro del 27/07/2007 – R.P. n°. 9771, R.G. n°. 33147 Pubblico Ufficiale Ferrari Clemente Rep. n°. 14475/10307 del 19/07/2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – immobili siti in Genova, (cfr. con All. "C").

4.2.2. Pignoramenti:

- Trascrizione contro del 24/03/2016 – R.P. n°. 5704, R.G. n°. 8108 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Genova Rep. n°. 1897/2016 del 05/03/2016, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – immobili siti in Genova (cfr. con All. "C").

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.3 Oneri di regolarizzazione Edilizia e Urbanistica del bene:

A seguito del sopralluogo si sono rilevate delle difformità, descritte al punto "1.4 – *Regolarità catastale*".

Le opere di cui sopra sono sanabili ai sensi della Legge Regionale n°.16/08 con la presentazione, da parte di un Tecnico Abilitato, di una pratica edilizia CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, il costo viene stimato in



David Camposaragna
Geometra

circa €. 2.500,00 (comprensivo della sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00, ai sensi dell'art.21 bis comma 03 essendo le opere già eseguite, oltre alla tariffa istruttoria pari ad €. 32,00).

4.4 Oneri di regolarizzazione Catastale del bene:

Completata la sanatoria edilizia, dovrà essere ripresentata una nuova planimetria catastale aggiornata, il costo viene stimato in circa €. 400,00 (comprensivo dei diritti catastali pari ad €.50,00).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 395,00 circa.**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute al momento della perizia: **nessuna.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.487,54.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

_____ il bene oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita Rep. n°.14474 del 19/07/2007, a rogito del Notaio Clemente Ferrari di Genova, per acquisto _____ (cfr. con All. "H").

6.2 Precedenti proprietari

Alla _____ E ed alla Sig.ra _____ l'immobile pervenne in parte in forza di successione, legittima, del _____ deceduto in Mignanego (Genova) il 10/11/1986, giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro Successioni di Genova ed ivi registrata al numero 46 Volume 4942, trascritta a Genova il 04/09/1989 ai numeri 24150/15892 e successivo atto di divisione a rogito del



David Camposaragna
Geometra

Notaio Rocco Ansaldo di Genova, in data 05/06/1987 Rep. n°.170236, registrato a Genova il 19/06/1987 al numero 1926 e trascritto a Genova il 19/06/1987 ai numeri 19370/12914, ed in parte in forza di successione **legittima del proprio fratello** ~~_____~~ **002** giusta denuncia di successione presentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Genova 2, il 15/10/2002 al numero 39, Volume 154 e trascritta a Genova il 07/07/2004 ai numeri 33236/20276, mentre la relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Genova il 24/11/2005 ai numeri 65972/42225.

~~_____~~ l'immobile pervenne in forza di atto di divisione a rogito del Notaio Rocco Ansaldo di Genova del 02/02/1959 trascritto a Genova il 02/03/1959 al Reg. Part. Vol. 4138 n°.3288 (cfr. con All. "H").

7. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova non è stato reperito il progetto relativo alla costruzione del caseggiato in quanto lo stesso è stato edificato prima della introduzione della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n°.1150 (G.U. n°.244 del 16/10/1942).

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, non rappresentato correttamente nella planimetria catastale (cfr. con All. D), si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, descritta alla voce "1.4 – *Regolarità catastale*".

Le sopra descritte difformità potranno essere regolarizzate, stante l'epoca di costruzione del fabbricato, ai sensi della Legge Regionale n°.16 del 06/06/2008.

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova non risultano depositate domande di concessione in sanatoria.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03/12/2015, il fabbricato in



David Camposaragna
Geometra

oggetto è ricompreso al Foglio 27, del Municipio 5 – Val Polcevera, in Zona AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano (cfr. con All. "F").

9. VINCOLI

L'immobile non risulta sottoposto né al vincolo storico architettonico ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°.42, art.10 (già D. Lgs. 490/1999, Titolo I, art.2 - L. 364/1909 - L.1089/1939), né al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°.42, art.136 lettere a) b) c) e d) (già D. Lgs.490/1999, Titolo II, art.139, comma 1, lettere a) b) c) e d) - L. 778/1922 - L.1497/1939), (cfr. con All. "G").

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali: pilastri e travi in c.a. tradizionale - condizioni: sufficienti.
- Travi: cemento armato - condizioni: sufficienti.
- Solai: tipologia: latero cemento - condizioni: sufficienti.
- Copertura: tipologia: tetto a terrazzo non praticabile - condizioni: sufficienti.
- Scale: tipologia: a rampe in cemento armato - ubicazione: interna - servo scala: assente - condizioni: mediocri.
- Balconi: non presenti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Pavimentazione esterna: marciapiede su Via Argine Polcevera in asfalto - condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne: muratura a camera d'aria - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: mediocri.
- Portone atrio: tipologia: a doppia anta - materiale: legno - condizioni: pessime, è privo inoltre della serratura, rimanendo così sempre aperto.



David Camposaragna
Geometra

- Scale: gradini in ardesia, pianerottoli e pavimento atrio in piastrelle di ceramica, pareti scale e atrio in tinta lavabile - condizioni: mediocri.
- Porta caposcala: doppia anta a battente in legno tamburato - condizioni: mediocri.
- Infissi esterni: finestre: doppia anta a battente in alluminio - condizioni: sufficienti – persiane in legno - condizioni: mediocri.
- Infissi interni: porte a battente in legno condizioni: sufficienti.
- Cucina: pareti in tinta lavabile rivestite in parte con piastrelle in ceramica - condizioni: sufficienti.
- Bagno: pavimento in parquet, pareti rivestite con piastrelle in ceramica - condizioni: sufficienti.
- Pavimenti: in parquet condizioni: sufficienti.
- Pareti: in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.

Impianti:

- Citofonico: assente, manca il citofono dal portone d'ingresso.
- Ascensore: assente.
- Gas: alimentazione gas metano.
- Elettrico: sottotraccia.
- Fognatura: allacciata alla rete comunale.
- Idrico: sottotraccia ed allacciata alla rete comunale.
- Telefonico: sottotraccia.
- Termico: autonomo.

11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La classe energetica dell'immobile è la **G** con IPE **216,17 kWh/m²**, attestato di certificazione energetica n°. **46003** trasmesso il **09-11-2016** (cfr. con All. "I").



David Camposaragna
Geometra

Si precisa che i dati riportati nel contratto di locazione a pagina 6 (cfr. con All. "E"), relativi all'Attestato di Certificazione Energetica n°.38470 rilasciato in data 09/11/2012 dal Certificatore n°.2751 Arch. Giacomo Cassinelli non corrispondono al vero.

A seguito di richiesta della copia all'Arch. Giacomo Cassinelli, è emerso che l'APE numero n°.38470 si riferisce inequivocabilmente ad altro immobile.

Lo scrivente ha effettuato una ulteriore verifica, richiedendo alla I.R.E. S.p.A. (Infrastrutture Recupero Energia Agenzia Regionale Ligure) se l'immobile, oggetto della presente procedura, fosse dotato di Attestato di Prestazione Energetica, in data 08/11 u.s. tramite PEC, mi è stato comunicato che l'immobile oggetto della presente procedura non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica in quanto non presente nella banca dati regionale (cfr. comunicazioni mail Arch. Giacomo Cassinelli e PEC I.R.E. S.p.A. All. "I").

Preso atto che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, lo scrivente ha provveduto a redigerlo come da incarico ricevuto.

12. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

12.1. 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 quelli 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.



David Camposaragna
Geometra

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.

12.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzia 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.

12.3. Stima del valore a base d'asta

I valori minimi e massimi, della valutazione OMI, relativi all'immobile oggetto della presente stima sono i seguenti:

Quotazioni immobiliari Anno 2016 - Semestre 1			
Fascia/zona: Periferica/RIVAROLO TU.M. (V.JORI-V.VEZZANI-V.CANEPARI)			
Codice di zona: D49 - Microzona catastale n°.22			
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	€ 900,00	€ 1.300,00

Lo scrivente precisa che il segmento, tra i valori minimo e massimo indicati nella tabella soprastante, nel quale si colloca l'immobile oggetto di stima è al di sotto di quello minimo, ovvero pari ad €. 500,00.

Lotto unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq. 67,00:
mq. 67,00 x €/mq. 500,00 = €. 33.500,00.

Valore a base d'asta : €. 33.500,00.

13. DIVISIONE IN LOTTI

Lo scrivente precisa che l'immobile non è divisibile in natura.



David Camposaragna
Geometra

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

14.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 13/06/2016, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Mirko PARENTINI;
- giuramento in sede dell' udienza in data 05/07/2016;
- fissazione del sopralluogo in data 14/07/2016, mediante invio di raccomandata  e comunicazione via PEC al creditore procedente;
- presentazione al G.E. di istanza per la richiesta di nomina custode giudiziario in quanto impossibilitato all'accesso all'immobile in data 29/07/2016, autorizzato in data 17/08/2016;
- sopralluogo in data 07/10/2016, alla presenza della inquilina.

14.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Visure Telematiche Catastali del bene, presso il portale dell'Agenzia del Territorio di Genova;
- accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova per ispezione ipotecaria;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per la ricerca delle autorizzazioni amministrative;
- accesso presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova per verificare eventuali richieste di condono;
- accessi presso l'Archivio Notarile di Genova per la richiesta della copia conforme all'originale dell'atto di compravendita in data 12/10/2016 e ritiro in data 19/10/2016.
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Territoriale di Genova 1, per la verifica del contratto di locazione.



David Camposaragna
Geometra

-----000-----

ALLEGATI:

- ALL. A: Lettera Raccomandata A/R e PEC;
- ALL. B: Richiesta nomina custode giudiziario;
- ALL. C: Ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- ALL. D: Documentazione Catastale;
- ALL. E: Contratto di locazione abitativa agevolata;
- ALL. F: Estratto del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), Tav.27;
- ALL. G: Estratto Tavola Beni Paesaggistici - Foglio 27;
- ALL. H: Atto di compravendita;
- ALL. I: Attestato di Prestazione Energetica;
- ALL. L: Documentazione fotografica.

Lo scrivente ritiene, con la presente ed i relativi allegati, di avere esaurito l'incarico ricevuto e, nel considerarsi a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità, con osservanza si sottoscrive.

Genova, 09/11/2016

L'Esperto

.....
(Geom. David Camposaragna)

