

R.E. 376/2013

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

\* \* \* \* \*

Sezione VII<sup>o</sup>

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

CANTIERI NAVALI DI SESTRI srl

Aw. Enrico Edoardo Angelo CANEPA

Contro

- debitrice esecutata

RELAZIONE DI STIMA

G.E. III.mo Dott. F. DAVINI

\* \* \* \* \*

---

Tecnico Incaricato: Arch. Monica Corsiglia

Isritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n°1581

con studio in Genova, Via Colombo n. 12/6 sc. S - tel. 010/8602385 - Pec

monica.corsiglia@archiworldpec.it



LOTTO UNICO: appartamento posto al piano quinto del fabbricato sito in Via Trebisonda civ. n. 16 int. n.20, 16129 - Genova.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota dell'intera proprietà dell'immobile sito in comune di Genova, in zona Quarto, Circostrizione VII Medio Levante, facente parte del fabbricato indicato con il civ. n. 16 di Via Trebisonda e più precisamente:

appartamento distinto con l'interno n. 20, posto al piano quinto, composto da: ingresso con finestra, corridoio, quattro camere, bagno, cucina, ripostiglio e un balconcino, con altezza locali interna pari a 3,12 m.

### 1.1 - Dati Tecnici

Appartamento: superficie lorda commerciale mq. 127,49 circa e un balconcino di superficie lorda commerciale mq 2,36 circa.

### 1.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale =  $127,49\text{mq} + 50\% 2,36\text{mq} = \text{mq. } 128,67$ .

### 1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato \_\_\_\_\_ per la quota dell'intera proprietà:

Sez. GEB; Foglio 64; mappale 60, sub. 20, Zona cens. 1; cat. A/3, classe 6; cons. 7 vani, rendita catastale Euro 1.608,76.

ubicazione: Via Trebisonda civ. n. 16, piano 5, int. 20

### 1.4 - Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso alla Planimetria Catastale ultima in atti del 19.06.2002 a firma del geom. Massimiliano Guaraglia



presentata a seguito di modifiche interne come da Art. 26 ex L. 47/85 n.3943/2002 protocollato in data 18/06/2002 (vedi Allegato n.2).

Owero

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

- realizzazione di una parete divisoria in cartongesso tra le due camere che affacciano sul cavedio
- demolizione della spallina destra del varco di accesso alla cucina (vedi Allegato n.6).

#### 1.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze appartamento:

Nord: con vano scala, cavedio condominiale e appartamento int. n.19

Est: con distacco su civ. 30 di via G. Casaregis e appartamento int. n.19

Sud: con appartamento del civ. n. 28 di Corso Torino

Ovest: con cavedio condominiale e appartamento civ. n. 24 di

Corso Torino

#### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche Zona: semicentrale, residenziale con qualche possibilità di parcheggio.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Genova-Brignole a

circa 1,2 km, autostrada - casello di  
Genova Est, svincolo autostradale a circa  
3,3 Km.

### 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalle sig.re  
e entrambe con contratto di  
locazione di una stanza ammobiliata con carattere transitorio e con obbligo  
del conduttore di non prendervi la residenza. I contratti sono stati stipulati  
in data 26/09/2012 per la durata di anni uno e cioè dal 04.09.2012 fino al  
03.09.2013 (vedi Allegato n.4)

Nel certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Genova risulta che nessuno è  
residente nell'immobile (vedi Allegato n.3).

#### 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: nessuno.

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: Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo per la  
somma di euro 98.000 - n. Reg. Part. 10466 del 08.09.2006 a favore  
BANCA CARIGE S.p.A. per la quota dell'intera proprietà - contro  
per la quota dell'intera proprietà; Ipoteca Volontaria -  
Concessione a garanzia di mutuo - n. Reg. Part. 6505 del 12.09.2008 a

favore BANCA CARIGE S.p.A. per la quota dell'intera proprietà - contro

per la quota dell'intera proprietà;

4.2.2 Pignoramenti: Verbale di Pignoramento immobiliare - n. Reg. Part. 11240 del 29.05.2013 a favore CANTIERI NAVALI di SESTRI s.r.l. per la quota dell'intera proprietà - contro per la quota dell'intera proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Cessione di diritti reali a titolo oneroso - n. Reg. Part. 17583 del 12.07.2002 a favore per la quota dell'intera proprietà - contro Felicina FIERABRACCI per la quota dell'intera proprietà; Cessione di diritti reali a titolo gratuito - n. Reg. Part. 17584 del 12.07.2002 a favore Felicina FIERABRACCI per il diritto di abitazione per la quota di 1/1- contro per il diritto di abitazione per la quota di 1/1;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuno.

4.3.2. di conformità catastale: nessuno.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: consuntivo spese esercizio 2012: € 1.146,70.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: preventivo spese esercizio 2013: € 1.037,32.

Spese straordinarie di gestione immobile deliberate dall'Assemblea in data 26/09/13: "Installazione barriere antipiczione all'interno del cavedio"

Lavori di manutenzione straordinaria che saranno a breve deliberati:

- Sostituzione del quadro elettrico di manovra dell'ascensore: € 11.500,00
- Interventi di manutenzione ad atrio, scale e prospetto Est, non ancora quantificati.

Spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.691,81 (vedi Allegato n.9).

L'Amministratore del condominio è il sig. Vittorio Maltese.

## 6. ATTUALI PROPRIETARI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari: come si desume dai certificati Ipotecari dell'Agenzia delle Entrate risulta essere proprietaria del bene oggetto di perizia  
\_ per la quota dell'intera proprietà.

L'immobile è pervenuto in proprietà a \_\_\_\_\_ per la quota dell'intera proprietà per riunione di usufrutto alla morte di Felicina FIERABRACCI. Con Atto Notarile Pubblico - Cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito del Notaio in Genova Massimo Di Paolo rep. n.52799 in data 20.06.2002, trascritto a Genova al Reg. Part. N. 17583 in data 12.07.2002, \_\_\_\_\_ acquistava l'immobile da Felicina FIERABRACCI e con Atto Notarile Pubblico - Cessione di diritti reali a titolo gratuito - a rogito del Notaio in Genova Massimo Di Paolo rep. n.52799 in data 20.06.2002, trascritto a Genova al Reg. Part. N. 17584 in data 12.07.2002 \_\_\_\_\_ cedeva a Felicina FIERABRACCI il diritto di abitazione sul suddetto immobile.

## 6.2 Precedenti proprietari:

Felicina FIERABRACCI

## 7. REGOLARITA' EDILIZIA



L'epoca di costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte, è dei primi del novecento, il Progetto n.100/1901 è conservato presso l'Archivio Storico del comune di Genova.

In ottemperanza ai disposti degli artt. 40 della legge 28/2/1985 n.47 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/6/2001 n.380: l'immobile è antecedente all'entrata in vigore della L.1150/42 (17 ottobre 1942), il Progetto n.100/1901 del fabbricato è stato approvato con Decreto del Sindaco n.64 in data 08.07.1901, in data 18.06.2002 è stata presentata pratica per Modifiche Interne Art. 26 ex L. 47/85 Prot. n.3943/2002.

Presso l'Ufficio di Igiene Edilizia del Comune di Genova non risulta rilasciato il Decreto di abitabilità, l'immobile comunque è antecedente alla data di entrata in vigore del R.D. n. 1265 del 27/07/1934, Testo Unico delle Leggi Sanitarie.

#### Appartamento

Nella Planimetria catastale di impianto del 23.12.1939 depositata presso l'ufficio del Catasto, non esisteva il locale bagno, ma soltanto il locale w.c. e la stanza ad Ovest era separata da quella adiacente da una parete divisoria. A seguito di modifiche interne per la realizzazione del locale bagno e la demolizione della parete divisoria tra le due stanze a Ovest che si affacciano sul cavedio, è stata presentata pratica Art. 26 ex L. 47/85 prot. n.3943/2002 del 18.06.2002. Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso alle risultanze planimetriche della Planimetria Catastale ultima in atti del 19/06/2002 a firma del geom. Massimiliano Quaraglia, uniche difformità riscontrate sono la realizzazione di una parete divisoria in cartongesso tra la stanza ad Ovest e quella adiacente e la demolizione



della spallina destra del varco di accesso alla cucina (vedi Allegato n.6).

Le sopracitate opere edilizie, sono interventi di lieve entità e per quanto riguarda la parete divisoria, essendo in cartongesso, non necessita di approvazione comunale, né di aggiornamento catastale, pertanto non ne pregiudicano la vendita.

E' stato quindi eseguito un rilievo dell'appartamento e gli elaborati della restituzione grafica dello stato dei luoghi sono stati allegati alla presente (vedi Allegato n.6).

Sono state effettuate altre ricerche presso gli uffici competenti del comune: non risultano presentate altre pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

#### 8. INDAGINE URBANISTICA

Vigendo il regime urbanistico di salvaguardia, vale la norma più restrittiva, pertanto si indicano entrambi gli azzonamenti, quello del PUC 2000-2011 e quello del Progetto Preliminare del Nuovo PUC 2011 approvato con D.C.C. n.92 del 07.12.2011.

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2000 - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10/3/2000 e alla Variante inerente l'adeguamento alle disposizioni della L.R. 16/2008 e s.m. approvata con delibera C.C. del 17 novembre 2009, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona B - sottozona BA: "residenziale, caratterizzata da presenza di edifici di valore architettonico e da buona qualità ambientale, nel suo complesso satura, e destinata a essere conservata sotto il profilo dell'assetto insediativo, ammettendo unicamente interventi sul patrimonio esistente."

Rispetto alla cartografia del Nuovo P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92 del



7/12/2011, l'immobile ricade in zona AC - IU: "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico - Tessuto urbano caratterizzato da presenza di edifici di valore architettonico e da impianto urbano progettato unitariamente, aree nel loro complesso sature, destinate a essere conservate sotto il profilo dell'assetto urbanistico ed insediativo. Gli spazi liberi originariamente strutturati nell'impianto urbanistico e insediativo costituiscono elementi di valore da preservare (vedi Allegato n.7).

#### 9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex lege 1089/1939), ne' dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).

#### 10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'appartamento int. n. 20, è posto al piano quinto della casa distinta con il civico n. 16 di Via Trebisonda, edificio di 6 piani fuori terra oltre al piano terreno rialzato e un piano seminterrato adibito a cantine.

Il civico fa parte di un blocco edilizio formato dai civici n. 24, 26 e 28 di Corso Torino e dal civico n. 20 di Via Trebisonda.

La struttura portante del fabbricato è in muratura e la copertura del tetto è a falde.

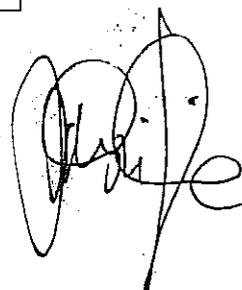
L'immobile è situato nella Circoscrizione VIII Medio Levante. La zona è servita da mezzi pubblici e vi è poca possibilità di parcheggio.

L'appartamento è in condizioni discrete, tutti i materiali utilizzati sono di medio-bassa qualità, è necessaria una revisione totale dell'impianto idrico ed elettrico.

Posto al piano quinto è luminoso anche se la maggior parte dei vani si affaccia nel cavedio, solo le due camere ad Est si affacciano sul distacco con il civ. 30 di Via Casaregis.

Caratteristiche Strutturali	
Strutture verticali:	muratura portante
Travi:	in legno
Solai:	struttura lignea
Copertura:	tipologia: a falde con struttura lignea stato di manutenzione: discreto
Scale:	tipologia: in muratura con pedata e alzata in marmo e pianerottoli in marmo, ringhiera in metallo con corrimano in legno, atrio pavimentato in marmo ubicazione: interna - servo scala assente stato di manutenzione: discreto
Balconi:	soletta in lastra di pietra e parapetto in ringhiera di metallo stato di manutenzione: sufficiente
Componenti Edilizie e Costruttive	
Pavimentazione esterna	Marciapiede in asfalto stato di manutenzione: sufficiente
Pareti esterne prospetti:	intonacate e tinteggiate con lesene,

	<p>timpani e decori</p> <p>stato di manutenzione: discreto</p>
Portone atrio:	<p>a due battenti in ferro battuto e vetro con specchiatura superiore</p> <p>condizioni: discrete</p>
Porta caposcala:	<p>a due battenti in legno</p> <p>condizioni: discrete</p>
Infissi esterni:	<p>infissi a doppio battente in alluminio vetro doppio e persiane in alluminio.</p> <p>condizioni: discrete</p>
Porte interne	<p>In legno tamburato con specchiature</p> <p>condizioni: discrete</p>
Cucina:	<p>rivestimento parziale pareti in piastrelle ceramiche.</p> <p>condizioni: discrete</p>
Bagno:	<p>composto da lavabo, doccia, bidet e vaso, pavimento e rivestimento pareti in piastrelle ceramiche.</p> <p>condizioni: buone</p>
Pavimenti:	<p>in graniglia alla genovese</p> <p>condizioni: buone</p>
Pareti:	<p>intonacate e tinteggiate</p>



	condizioni: discrete
Impianti:	
Citofonico:	esistente
Ascensore:	esistente
Gas:	a erogazione urbana
Idrico:	diretto con contatore
Elettrico:	esistente
Fognatura:	separata e allacciata alla rete comunale
Termico:	Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo con calderina a gas, elementi radianti in ferro.
Televisivo:	impianto centralizzato
Telefonico:	esistente

## 11. VALUTAZIONE DEL 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 immobiliare 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

Lotto Unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq 128,67 circa, (quota pignorata: intera proprietà).

Valore a mq pari a €/mq 1.750,00 (valore minimo di mercato a mq per Abitazioni economiche desunti dalle tavole dell'Omi , vedi Allegato n.5)

Valore intera quota immobile:

Mq 128,67 x €/mq 1.750,00 = € 225.172,50

Valore di mercato dell'intera proprietà: € 225.172,50

Applicando un abbattimento del 25% sul valore di mercato dell'immobile si ottiene il Valore a base d'asta:

Valore a base d'asta dell'intera quota: € 168.879,38

#### 12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti, se non a fronte di onerose opere edilizie.

#### 13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nello stato attuale l'immobile ricade in Classe Energetica "F" con Prestazione energetica globale pari ad un Valore attuale di 85.31 KWh/mq anno, con gli interventi consigliati sull'involucro e sugli impianti: sostituzione degli infissi, installazione di caldaia a condensazione e inserimento di valvole termostatiche, è possibile apportare un miglioramento delle prestazioni energetiche globali tale da conseguire una Prestazione energetica globale pari ad un Valore raggiungibile di 59.66 KWh/mq anno e ottenere la Classe Energetica "E" (vedi Allegato n.8).

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

##### 14.1 Operazioni peritali

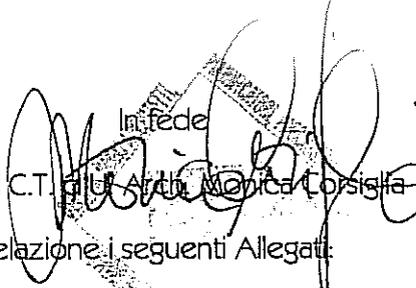
- nominata con ordinanza, esperto nella procedura sopra elencata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. F. DAVINI;
- giuramento in data 18/09/2013 alle ore 9.00;
- avviso delle parti dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 20 settembre 2013 mediante invio di raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutata e a mezzo di Posta Elettronica Certificata il creditore procedente.
- fissazione del sopralluogo in data 8 ottobre 2013 alle ore 10,00, mediante invio di raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutata;

14.2. - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale ultima in atti, della planimetria catastale di impianto e delle visure storiche;
- verifiche presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova e acquisizione certificati;
- accesso presso l'Archivio Storico del Comune di Genova per ricerca elaborati grafici del progetto originario approvato;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per verifica delle autorizzazioni amministrative e ricerca elaborati grafici dei progetti approvati;
- verifica eseguita presso l'ufficio di Igiene Edilizia per esistenza del Decreto di Agibilità.
- verifiche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio per la verifica di pratiche di sanatoria;

Genova, 31 ottobre 2013

In fede  
Il C.T. di U. Art. Monica Corsiglia



Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

- Allegato n.1: Planimetria Catastale di impianto, Planimetria catastale ultima in atti, visura storica catastale.
- Allegato n.2: Stralcio mappa storica, Progetto approvato depositato presso L'Archivio Storico e documentazione pratica Prot. n.3943/2002 "Modifiche Interne Art. 26 ex L. 47/85"

- Allegato n.3: Certificato Anagrafe Comune di Genova
- Allegato n.4: Contratti di locazione
- Allegato n.5: Quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio F.I.A.I.P.
- Allegato n.6: Restituzione grafica del rilievo dell'immobile: stato attuale
- Allegato n.7: Stralcio Toponomastica, stralcio Variante P.U.C. 2000-2011, stralcio Progetto Preliminare del Nuovo P.U.C. 2011
- Allegato n.8: Attestato di Certificazione Energetica
- Allegato n.9: Rendiconto amministrazione ordinaria anno 2012 e preventivo amministrazione ordinaria anno 2013, Lavori di amministrazione straordinaria anno 2012/13, Regolamento di Condominio
- Allegato n.10: Documentazione fotografica
- Allegato n.11: Scheda Riassuntiva
- Allegato n.12: Attestazione di invio copia relazione alle parti