

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

R.E.: n. 962/2012

**Sezione VII°**

G.E.: **Dott. Basol**

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Udienza **24/9/2013**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**ITALFONDIARIO S.P.A.**

Avv. Gian Maria Volpe

contro

- debitrice esecutata

**RELAZIONE DI STIMA**

Tecnico Incaricato: **Geom. Roberto Ombrina**

Iscritto all'Albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al

n° 2462, con studio in Genova, via Luccoli 16/3 - tel. 010/2474233 - fax:

010/2516490

**LOTTO UNICO: QUOTA PARI ALL'INTERO CASA DI CIVILE ABITAZIONE CON  
ACCESSO INDIPENDENTE DAL CIV. 17 DI VIA FAVALE, IN  
GENOVA – MURTA CON ANNESSI TERRENI CIRCOSTANTI.**

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

**LOTTO UNICO: quota dell'intero** della casa di civile abitazione con accesso indipendente dal civ. 17 di Via Favale, in Genova delegazione di Murta, composta da ampio salone su ingresso, cucina e tettoia al piano terra, due camere e bagno, oltre ad un piccolo giardino, al piano seminterrato e due camere e bagno al piano primo, per complessivi 8 vani alla genovese. Costituiscono pertinenza della casa sopra descritta anche alcuni terreni ad essa circostanti.

*1.1 - Dati tecnici:*

**Piano Seminterrato**

Superficie lorda commerciale ..... mq. 44,80

Superficie piccolo giardino.....mq. 33,54

Superficie lorda Virtuale (mq. 44,80 + mq. 33,54x50%)..... mq. 49,83

**Piano Terra**

Superficie lorda commerciale ..... mq. 57,24

Superficie tettoia esterna..... mq. 16,25

Superficie piccolo manufatto esterno..... mq. 4,20

Superficie lorda Virtuale ( 57,24+16,25x25%+ 4,20x50%)..... mq. 63,40

**Piano Primo**

Superficie lorda commerciale ..... mq. 35,64

**Superficie lorda virtuale complessiva mq. 148,87 arr.to a mq. 149**

*1.3 – Identificativi catastali*

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, l'immobile in oggetto della presente

relazione risulta censito in capo alla Esecutata alla Sezione

Bol, Foglio 12, Mappale 610 subalterno 4 con graffato il mappale 487 del Fg.

13 – Cat. A/3, classe III°, vani 7,5, R.C. € 716,58

Al N.C.T. del Comune di Genova, i terreni circostanti alla casa risultano così

censiti:

- Fg. 12 mapp. 327 Sem. Arborato, classe V, mq. 1.870 RD € 2,41 RA €.

5,79 in capo a

- Fg. 12 mapp. 328 Bosco Ceduo, classe III, mq. 450 RD € 0,23 RA € 0,05

in capo a

- Fg. 12 mapp. 610 Ente Urbano (fa parte del sedime del piccolo manufatto

esterno)

- Fg. 12 mapp. 640 - Ente Urbano

#### *1.4 – Regolarità catastale*

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

#### *1.5 – Confini*

##### *Confini Immobile*

Nord-Ovest: Su via Favale;

Nord-Est: Su terreno di prop. (Fg. 13 mapp. 997);

Sud-Est: su giardino di proprietà;

Sud-Ovest: Su giardino di proprietà adiacente via Favale .

##### *Confini Terreno Fg. 12 mapp. 327*

Nord: su terreno mapp. 323;

Est: su terreno mapp. li 357 e 640;

Sud: su terreno mapp. 328;

Ovest: su terreno mapp. 326.

*Confini Terreno Fg. 12 mapp. 328*

Nord: su terreno mapp. 327;

Est: verso via Favale;

Sud: verso Via Favale;

Ovest: su terreno mapp. 326.

*Confini Terreno Fg. 12 mapp. 640*

Nord: su terreno mapp.li 327- 357;

Est: verso via Favale;

Sud: verso Via Favale e su terreno mapp. 327;

Ovest: su terreno mapp. 327.

*Confini Terreno Fg. 13 mapp. 997*

Nord: su terreno mapp. 595;

Est: su terreno mapp.li 35- 942;

Sud: su terreno mapp. 940;

Ovest: verso via Favale.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche zona** : periferica con tipologia prettamente agricola.

L'accesso carrabile alla zona avviene tramite strada non asfaltata che si diparte da salita Grillo Balilla e dopo circa 500 mt, raggiunge un piccolo spiazzo dove poter parcheggiare il mezzo di locomozione. I collegamenti con mezzi pubblici risultano transitare dalla Salita Grillo Ballilla.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricola;

**Collegamenti pubblici:** autostrada circa km. 5 al casello di Genova-Bolzaneto, circa Km. 3 alla stazione ferroviaria di Genova Bolzaneto.

### **3. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato, senza alcun titolo, dalla famiglia \_\_\_\_\_, composta dal Sig. \_\_\_\_\_ e Sig.ra \_\_\_\_\_ (coniugi), \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (figli).

Dall'ispezione eseguita presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova, è emerso che la famiglia sopra descritta ad eccezione del Sig. \_\_\_\_\_ occupa l'immobile dal 3/8/2010.

### **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.

#### ***4.1.5. Attestazione Certificazione Energetica***

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in narrativa è stato redatto l' Attestato di Certificazione Energetica n° 20.222 trasmesso ai sensi di Legge in via telematica alla Regione Liguria in data 15/7/2013 e protocollato al n°PG/2013/0115822.

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

Per rispondere a questa parte di quesito, lo scrivente fa espresso riferimento alla Certificazione Notarile del Notaio Alberto Giletta del 30/4/2013.

#### ***4.2.1. Iscrizioni***

o iscrizione di ipoteca volontaria in data 3/6/1994 R.P. 2276 a rogito notaio

Andrea Castello in Genova del 26/5/1994, Rep. 71831 a garanzia mutuo  
decennale per l'importo totale di lire 180.000.000 a favore BANCA  
CARIGE S.P.A. contro \_\_\_\_\_, gravante solo sulla casa;

- o iscrizione di ipoteca volontaria in data 9/5/2008 R.P. 3323 a rogito notaio  
Federico Cattanei in Genova del 7/5/2008, Rep. 71831 a garanzia mutuo  
decennale per l'importo totale di €. 288.000,00 a favore BANCA INTESA  
S.PAOLO S.P.A. contro \_\_\_\_\_
- o iscrizione di ipoteca volontaria in data 22/2/2011 R.P. 1020 nascente da  
decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova in data 14/12/2010 Rep. 1069  
per l'importo totale di €. 65.000,00 a favore BANCA SELLA S.P.A. contro  
\_\_\_\_\_

#### 4.2.2. Trascrizioni

- o Anteriormente al ventennio l'immobile oggetto di pignoramento era di  
proprietà del risultava intestato al Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_
- o In data 18/3/1992 decedeva il Sig. \_\_\_\_\_ lasciandogli succedere  
per legge il coniuge \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nonché i  
figli \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, giusto dichiarazione di successione  
registrata in Genova il 31/8/1992 al n° 18 Vol. 5761 ed ivi trascritta il  
11/11/1996 – R.P. 17801;
- o In data 29/12/1992 decedeva la Sig.ra \_\_\_\_\_ lasciandogli  
succedere per legge i figli \_\_\_\_\_, giusto dichiarazione  
di successione registrata in Genova il 28/1/1993 al n° 17 Vol. 5828 ed ivi  
trascritta il 12/4/1997 – R.P. 6310;

o In data 26/5/1994 i sig.ri \_\_\_\_\_ vendevano gli immobili in oggetto alla Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ con atto a rogito Notaio Andrea Castello in Genova Rep. 71830, ivi trascritta il 3/6/1994 R.P. 9434.

o In data 23/5/1997 la Sig.ra \_\_\_\_\_ vendeva gli immobili in oggetto ai Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ con atto a rogito Notaio Michele Biagini in Genova Rep. 52499, ivi trascritta il 28/5/1997 R.P. 9156.

o In data 17/3/2008 i sig.ri \_\_\_\_\_ vendevano gli immobili in oggetto alla \_\_\_\_\_ con atto a rogito Notaio Federico Cattanei in Genova Rep. 10539, ivi trascritta il 9/4/2008 R.P. 7463.

o In data 9/1/2013 – R.P. n. 543 R.G. 686, trascrizione di atto giudiziario per pignoramento immobili, a favore di BANCA INTESA S.PAOLO S.P.A. per la somma di €. 152.801,04, oltre interessi per la quota dell'intero degli immobili in esame.

*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*

Nessuna

#### *4.3.2. di conformità catastale*

Nessuna

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**

Nessuna

## **6. ATTUALI PROPRIETARI**

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto all'attuale proprietaria \_\_\_\_\_ a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Federico Cattanei del 17/3/2008 Rep. 10539.

## **7. REGOLARITA' EDILIZIA**

Da ricerche effettuate presso gli uffici Comunali, e più precisamente l'archivio edilizia privata e Condono Edilizio, è emerso quanto segue:

- Concessione in Sanatoria n° 1424 del 4/4/1997, rilasciata dal Comune di Genova ai sensi dell'art. 39 L. 724/94, per il mantenimento dell'ampliamento volumetrico su due piani.
- Titolo abilitativo in Sanatoria n° 881 del 21/4/2006, rilasciata dal Comune di Genova ai sensi dell'art. 32 D.L. 269/2003, come convertito in L. n° 326/2003 e modificato dalla L. n° 350/2003 e dalla L.R. n° 5/2004, per il mantenimento di una tettoia in policarbonato antistante l'ingresso dell'abitazione.

Lo stato dei luoghi attuale è conforme alle suindicate sanatoria edilizie.

## **8. INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. approvato con D.P.G.R. n°44 del 10/3/2000 confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5/11/2010 e successive varianti o aggiornamenti, il fabbricato cui l'immobile appartiene, risulta ascritto alla Zona E Sottozona EM, mosaico di aree agricole e boschive, caratterizzate da insediamenti rurali sparsi, aree strutturate terrazzate e aree in via di rinaturalizzazione o naturali di riqualificazione.



Rispetto alla cartografia del P.U.C. adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 92/2011, lo stesso fabbricato ricade nell' ambito AR-PA, in Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo.

### **Terreni annessi**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Genova, i terreni oggetto di stima, risultano così ascritti:

*Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. approvato con D.P.G.R. n°44 del 10/3/2000 confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5/11/2010 e successive varianti o aggiornamenti.*

**Fg. 13 Mapp. 997 e Fg. 12 mappali 327-640:** risultano ascritti alla Zona E Sottozona EM - mosaico di aree agricole e boschive, caratterizzate da insediamenti rurali sparsi, aree strutturate terrazzate e aree in via di rinaturalizzazione o naturali di riqualificazione.

**Fg. 12 Mapp. 328:** risulta ascritto alla Zona E parte in Sottozona EM - mosaico di aree agricole e boschive, caratterizzate da insediamenti rurali sparsi, aree strutturate terrazzate e aree in via di rinaturalizzazione o naturali di riqualificazione, e parte in Sottozona EB - boscata, cespugliata o prativa non insediata.

*Rispetto alla cartografia del P.U.C. adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 92/2011:*

**Fg. 13 Mapp. 997 e Fg. 12 mappali 327-640:** risultano ricadere nell' ambito AR-PA, in Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo.

**Fg. 12 Mapp. 328:** risulta ricadere parte nell' ambito AR-PA - Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo e parte in

Ambito AC-NI – Ambito di Conservazione del territorio non insediato.

## **9. 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.

## **10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

### **Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: in muratura - condizioni: discrete

Solai: tipologia: in cemento armato - condizioni: discrete

Copertura: tipologia: a falde - condizioni: discrete

### **Componenti edilizie e costruttive:**

Pareti esterne: in laterizio - rivestimento: intonaco alla genovese rifinito in arenino - condizioni: discrete.

Porta caposcala: anta singola in alluminio e vetro - condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: finestre: doppia anta a battente in metallo vetro/camera-  
condizioni: buone .

Infissi interni: porte a battente in legno tamburato - condizioni: discrete.

Cucina: pavimento in piastrelle di cotto ceramico e pareti finite in tinta  
bucciata - condizioni: discrete.

Bagno: pavimento con piastrelle in ceramica e pareti rivestite con piastrelle in  
ceramica colorate - condizioni: buone.

Pavimenti: parte in parquet di legno (camere 1° piano) e parte in piastrelle di  
cotto ceramico - condizioni: buone.

Pareti: in tinta bucciata - condizioni: sufficienti.

### **Impianti:**

Riscaldamento: impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo, tramite bombolone posto all'esterno della casa.

Elettrico: sottotraccia e in parte sopra traccia, funzionante ma privo di certificazione.

Fognatura: separata ed allacciata con fossa settica tipo Imhoff

Idrico: allacciato ad una sorgente naturale

Telefonico: no

### **11. DIVISIONE IN LOTTI**

Considerata l'attuale conformazione grafica dell'immobile e la quota di espropriazione che grava sull'immobile, lo scrivente ritiene che l'immobile non sia divisibile in lotti.

### **12. VALUTAZIONE DAL 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 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 e 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 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 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.*

### **12.3. Stima del valore venale**

Considerato l'immobile libero da vincoli locatizi

Valore venale: mq. 149 x €/mq. 700 = €. 104.300,00

Terreni annessi

- porzione urbanizzata (mapp. 640): mq. 335

mq. 335 x €/mq. 20,00 = €. 6.700,00

- porzione agricola e non urbanizzata: mq. 2.582

mq. 2.582 x €/mq. 4,00 = €. 10.328,00

Totale €. 121.328,00

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

**LOTTO UNICO: quota dell'intero** della casa di civile abitazione con accesso indipendente dal civ. 17 di Via Favale, in Genova delegazione di Murta, composta da ampio salone su ingresso, cucina e tettoia al piano terra, due camere e bagno, oltre ad un piccolo giardino, al piano seminterrato e due camere e bagno al piano primo, per complessivi 8 vani alla genovese.

Costituiscono pertinenza della casa sopra descritta anche alcuni terreni ad essa circostanti.

Considerato tuttavia che è produttivo per l'asta la partecipazione di più soggetti interessati, tenuto conto che la gara per l'aggiudicazione del bene

all'incanto realizza le soluzioni ottimali per l'individuazione del valore finale, si conclude che più è contenuto il prezzo a base d'asta più aumentano, nel corso della gara, le possibilità di vederlo incrementare.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, assunto il valore di €. 121.328,00 quale valore di mercato della piena proprietà pignorata, si applica un coefficiente correttivo del 15% determinando il prezzo a base d'asta, come da seguente conteggio:

$$\text{€. 121.328,00} - 15\% = \text{€. 103.128,80}$$

**Valore a base d'asta: €. 103.000.-**

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

#### **13.1 Operazioni Peritali**

- Nomina con ordinanza del 1/6/2013 di Esperto nella procedura esecutiva sopra epigrafata, dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Dott. Basoli;
- Giuramento in sede di udienza in data 21/6/2013 dello scrivente dinanzi la G.E. Dott. Basoli;
- Sopralluogo eseguito in data 26/6/2013 presso l'immobile oggetto della presente valutazione.

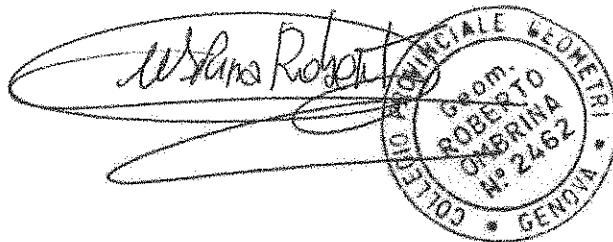
#### **13.2 Accertamenti presso Enti ed uffici Pubblici**

- Accesso presso l'Agenzia del Territorio per reperimento documentazione catastale degli immobili oggetto della presente valutazione;
- Accesso presso l'ufficio visure progetti del Comune di Genova, per ricerca documentazione progettuale e richiesta Certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni;
- Accesso presso l'ufficio condono del Comune di Genova, per ricerca documentazione relativa ad eventuali condoni edilizi;

- Accesso presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova, per reperimento certificato residenza.

Genova, 24/7/2013

**L' Esperto**



(Geom. Roberto Ombrina)

**Allegati:**

- documentazione fotografica;
- planimetria catastale;
- certificato catastale N.C.E.U.;
- certificati catastale N.C.T.;
- Vax terreni;
- C.D.U. terreni;
- Concessione in sanatoria n° 1424 del 4/4/1997;
- Concessione in sanatoria n° 881 del 21/4/2006;
- certificato di residenza  
Piu Simone;
- Certificazione Energetica n° 20.222/2013 trasmesso ai sensi di Legge in via telematica alla Regione Liguria in data 15/7/2013 e protocollato al n° PG/2013/0115822.

**Attestazione degli adempimenti di cui all' art. 173-bis - Legge**

**80/2005**

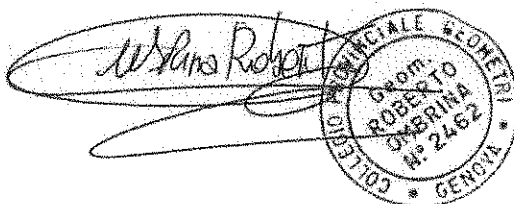
Il sottoscritto Geometra Roberto Ombrina, in qualità di esperto nominato  
nella procedura promossa da ITALFONDIARIO SPA contro

, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori  
precedenti o intervenuti ed al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 24/7/2013

**L' Esperto**



(Geom. Roberto Ombrina)