

**R.E. n° 902/2015**

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

*Procedura di espropriazione immobiliare*

*promossa da*

**Banco Popolare Soc.Coop.**

*avvocato*

**avv. Andrea Davide Arnaldi**

*contro*

**[REDACTED]**  
*debitore esecutato*

*Giudice dell'Esecuzione*

**Dott. Mirko Parentini**

*oggetto di pignoramento*

**LOTTO UNICO:  
appartamento posto al piano quarto del fabbricato  
sito in Comune di Genova (GE) - via Antonio Burlando 24 Int. 18**

*Quota di proprietà*

**1/2**

**RELAZIONE DI STIMA**

**PREMESSA**

Con atto di pignoramento immobiliare del 09-11-2015 Num. Rep. 10754 e trascritto in data 01-12-2015 al Reg. Gen. 30675 e Reg. Part. 22643, Banco Popolare Soc. Coop. (creditore procedente) richiede l'espropriazione del seguente bene immobile in capo ad [REDACTED] (debitore esecutato), per la quota di 1/2 di proprietà:

- unità immobiliare sita nel Comune di Genova posta all'interno dell'edificio sito in via Antonio Burlando 24 e contraddistinta dai seguenti identificativi catastali:

Tipologia: abitazione  
 Comune: D969Q - Genova  
 Catasto: FABBRICATI - Sez: STA - Fg. 32 - Part. 225 - Sub. 25 - cat. A/2  
 Indirizzo: via Antonio Burlando n.24 - piano 4  
 Quota di proprietà: [REDACTED] [ 1/2 ]

Più precisamente trattasi di:

- appartamento distinto con l'interno 18, posto al piano quarto e composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, balcone.

**DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA**

Il bene oggetto di pignoramento è l'immobile sito nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato di via Antonio Burlando civ.24 int. 18.

DATI TECNICI - SUPERFICI

- a. Appartamento: superficie lorda commerciale pari a circa 76,00 mq.  
 b. Pertinenze: balcone di 4 mq

Superficie virtuale

$$(100\% \text{ di a.}) + (25\% \text{ di b.}) = 76,00 + 25\% \times 4,00 = 76,00 + 1,00 = 77,00 \text{ mq}$$

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a [REDACTED] (soggetto debitore per la presente procedura) ed a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, con i seguenti identificativi:

- Sezione STA, Foglio 32, particella 225, subalterno 25 - via Antonio Burlando 24 piano 4 - categoria A/2, classe II, vani 4 - R.C. € 702,38 (vedasi allegato 1).

CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord-est: appartamento int.17
- a sud-est: appartamento int.17 e corridoio condominiale
- a sud-ovest: appartamento int.13 e vano scala
- a nord-ovest: distacco su muraglione
- sopra: appartamento int. 24
- sotto: appartamento int. 12

## CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'edificio cui l'immobile appartiene è ubicato a Genova, in una zona prevalentemente popolare e densamente abitata.

La zona risulta facilmente raggiungibile con mezzi sia pubblici sia privati e nelle vicinanze sorgono numerosi servizi tra cui esercizi commerciali.

Il quartiere è provvisto dei servizi di urbanizzazione primaria quali strade, fognature, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, illuminazione pubblica, il cimitero e dei principali servizi di urbanizzazione secondaria quali chiese e scuole di vario ordine e grado.

## PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI

- autobus da/per il centro città.
- ferrovia a circa 2,5 km (stazione Ge Brignole).
- autostrada a circa 2 km (uscita Genova Est);
- metropolitana a circa 2,5 m (fermata Brignole)

## REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di via Burlando 24, all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato in data anteriore al 1-9-1967, e dispone di progetto edilizio rubricato al n.1477 del 1953 e di decreto di abitabilità n.163 del 31-01-1956.

In Comune non risulta che sull'immobile siano mai stati eseguiti interventi edilizi, né che si siano mai richieste autorizzazioni in sanatoria.

Da un punto di vista catastale, la planimetria catastale differisce leggermente dallo stato dei luoghi unicamente per una diversa collocazione della porta di una camera (vedasi allegati 5-6-7)

La situazione può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una pratica edilizia di *Comunicazione opere interne ante 2005* presso il Comune di Genova e di una pratica di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio, con procedura Docfa.

I relativi oneri sono indicati al successivo paragrafo *"Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale"*.

## INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona "AR-UR" ovvero ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale (vedasi allegato 3).

Il bene oggetto di pignoramento si colloca all'interno del PTCP nell'ambito territoriale 53F e per l'Assetto Insediativo rientra nell'area TU (Tessuto Urbano) mentre ricade all'interno dell'Ambito 14 del *Piano di Bacino*.

## VINCOLI

Il fabbricato (vedasi allegato 4):

- 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;
- NON risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1497/1939) per i vicoli paesaggistici;
- NON risulta vincolato rispetto ad altri strumenti pianificatori.

## CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'edificio, cui l'immobile appartiene, è di grandi dimensioni e presenta complessivi 8 piani fuori terra (piano terra e 7 piani).

Esternamente il caseggiato presenta facciate ad intonaco in mediocre stato di conservazione.

Il condominio non ha elementi di pregio, risulta privo di terrazzi o balconi sul fronte principale e sui fronti minori, mentre dispone di balconi sulla facciata retrostante.

L'atrio è in buone condizioni di manutenzione, mentre vano scala e corridoi di distribuzione dei piani sono in mediocri condizioni. L'edificio dispone di ascensore ed il vano scala si configura a rampe rettilinee.

Sebbene l'immobile pignorato sia classificato a catasto con categoria A/2 ovvero abitazione civile, l'intero caseggiato appare di caratteristiche di tipo economico / popolare.

## CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'appartamento, identificato con l'interno 18, si colloca al quarto piano dell'edificio e si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone.

L'altezza interna dei locali è di 3,00 metri e la tipologia delle finiture interne nel complesso è buona: i pavimenti sono in graniglia alla genovese in tutti i locali con la sola eccezione del bagno che presenta pavimenti in piastrelle di gres.

Le pareti delle stanze sono tutte tinteggiate di bianco, con la sola eccezione del bagno che presenta una tinta di colore azzurro.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo ed i sistemi di oscuramento sono tapparelle in legno. I serramenti interni sono in legno di colore bianco ad eccezione della porta di ingresso in legno tinta noce.

Le condizioni interne di manutenzione dell'immobile sono complessivamente buone.

Il servizio igienico dell'appartamento è completo di tutti gli apparecchi sanitari: in particolare sono presenti w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno (vedasi allegato 8 - documentazione fotografica).

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

## CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Strutture verticali:	muratura portante in cemento armato – condizioni: discrete murature secondarie e partizioni in laterizio - condizioni: discrete
Coperture:	tipologia: piana a terrazze
Balconi/terrazzi	Presenti solo sul fronte di nord-ovest dell'edificio
Pareti esterne edificio:	Rivestimento: ad intonaco – condizioni: mediocri
Portone atrio edificio	porta a battenti a vetri – condizioni: buone
Scale	Vano scala a rampe rettilinee e pianerottoli ai piani per la distribuzione delle unità immobiliari– condizioni: discrete

## COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE DELL'APPARTAMENTO

Porta ingresso:	in legno – condizioni buone
Infissi esterni:	- Serramenti con telaio in legno e vetro singolo – condizioni discrete - Sistemi oscuranti: tapparelle in legno – condizioni: discrete
Infissi interni:	porte interne ad anta battente in legno colore bianco - condizioni: buone
Terrazzo / balcone:	presente – condizioni: discrete
Cucina / cottura:	Rivestimento in piastrelle di ceramica colori chiari - condizioni: buone
Bagno:	pavimento in piastrelle di gres in colori neutri, pareti rivestite con piastrelle in ceramica colore chiaro - condizioni: buone
Pavimenti:	in graniglia alla genovese – condizioni: buone
Pareti:	bianche – condizioni: buone
Soffitti:	soffitti piani intonacati e tinteggiati colore bianco condizioni: buone

## IMPIANTI

Citofonico:	presente
Ascensore:	presente
Gas:	alimentazione: metano
Elettrico:	sottotraccia
Idrico:	sottotraccia e allacciata alla rete comunale
Termico:	- impianto autonomo con caldaia murale a gas posta in bagno per il riscaldamento e la produzione di acs; terminali d'impianto a radiatori

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Da informazioni assunte dall'Amministratore del Condominio di via Buriando 24, cui l'immobile fa parte, alla data della perizia le rate di amministrazione risultano tutte saldate.

L'Amministratore riferisce che al momento non vi sono spese straordinarie deliberata, mentre le spese ordinarie di amministrazione in capo all'int. 18 ammontano a circa € 700,00 per l'esercizio in corso.

**STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE DEI BENI**

L'immobile oggetto di pignoramento, come si evince da certificato di residenza e stato di famiglia (*vedasi allegato 09*), risulta occupato dall'esecutato [REDACTED] oltre che dalla moglie e dal figlio.

I Sigg.ri [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] sono sposati in regime di comunione legale dei beni, come risulta da certificato di risultanza di matrimonio (*vedasi allegato 10*).

**TITOLARITA' E PROVENIENZA IMMOBILI**Attuale proprietario

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare è attualmente in capo a:

[REDACTED]	(nato a Genova il 01-11-1968)	per la quota di proprietà di 1/2
[REDACTED]	(nata a Genova il 23-07-1974)	per la quota di proprietà di 1/2

Precedenti proprietari

Agli esecutati il bene oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita tra vivi effettuato in data 31-01-2001 a firma notaio Carlo Trucchi, di cui al Num. Rep. 6395, per acquisto fattone dai Sigg.ri Berto Lombardi e Roberto Lombardi (*vedasi allegato 11 - certificato notarile*).

Ai Sigg.ri Lombardi il bene in questione è pervenuto per denuncia di successione per causa di morte della sig.ra Vilma Tamani, apertasi in data 10-10-1991 (registrata a Genova al Vol. 5686 n. 28 del 31-01-1992).

**FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Sull'immobile in oggetto, gravano le seguenti formalità:

- **iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito notaio Carlo Trucchi del 31-01-2001 Num. Rep. 6396 a favore di Banca di Genova e San Giorgio Spa contro [REDACTED] per i diritti di 1/2 di proprietà per una quota capitale pari a € 152.000;**
- **trascrizione del verbale di pignoramento immobili a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà (trascritto al Reg. Gen. n. 30675 e Reg. Part. n. 22643 in data 01-12-2015 derivante da pignoramento del 09-11-2015 Num. Rep. 10754) (*vedasi allegato 12*).**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

Altre limitazioni d'uso

Nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati

- iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito notaio Carlo Trucchi del 31-01-2001 Num. Rep. 6396 a favore di Banca di Genova e San Giorgio Spa contro [REDACTED] per i diritti di  $\frac{1}{4}$  di proprietà per una quota capitale pari a € 152.000;
- trascrizione del verbale di pignoramento immobili a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà (trascritto al Reg. Gen. n. 30675 e Reg. Part. n. 22643 in data 01-12-2015 derivante da pignoramento del 09-11-2015 Num. Rep. 10754) (vedasi allegato 12).

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Per la lieve difformità distributiva dell'appartamento, al fine di regolarizzare dal punto di vista amministrativo l'immobile occorre depositare presso il Comune di Genova una "Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005" previo versamento della somma di € 172,15 (ai sensi dell'art.22 c.3 della L.R. 16/2008) oltre la presentazione di relazione, elaborati grafici.

Per la regolarizzazione della situazione a livello catastale invece occorre presentare presso l'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio del Comune di Genova la variazione catastale con oneri per presentazione di pratica Docfa pari a € 50,00 per ogni unità immobiliare variata.

Sono esclusi dai suddetti oneri i compensi dovuti al tecnico incaricato per l'espletamento delle pratiche.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'esecutato non è stato in grado di produrre copia dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Tuttavia, lo scrivente ha provveduto a contattare gli uffici appositi della Regione Liguria e ha inoltrato istanza per acquisire copia conforme dell'APE.

L'Attestato di Prestazione Energetica è identificato con il n° 11993, è stato rilasciato in data 15-03-2016 con scadenza 15-03-2026 e redatto dal geom. Enrico Selis.

Il certificato è valido ed è stato inserito nella banca dati del settore Energia Regione Liguria, con relativa assegnazione di protocollo (vedasi allegato 13).

## VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

### 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 tiene 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, costituisce infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

### FONTI DI INFORMAZIONE

Acquisizione dei dati attraverso l'esame di:

- banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

### STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

L'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo civile della fascia Parenzo-Ginestre-Vecchia TU.B (v. Bobbio - v. Burlando - v. S. Pantaleo) indica un range compreso tra € 1.500,00 e € 2.200,00 a mq per tipologie edilizie che hanno uno stato conservativo "Normale".

Considerate le caratteristiche della zona, dell'immobile, l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione ed i valori di immobili con caratteristiche e superfici analoghe attualmente sul mercato, lo scrivente ritiene congrua l'applicazione di € 1.500,00/mq.

### STIMA IMMOBILE

- Superficie commerciale appartamento	→ (A) =	77,00	[mq]
- Importo unitario	→ (V <sub>u</sub> ) =	1.500,00	[€/mq]
- Valore immobile = 77,00 mq x 1.500,00 €/mq =	→ (P) =	115.500,00	[€]
- quota di proprietà:	→	1/2	

### VALORE DELL'IMMOBILE DA PORRE A BASE D'ASTA

[PS] = € 115.500,00 : 2 = € 57.750,00 (CINQUANTASETTEMILASETTECENTOCINQUANTA/00 EURO)

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

### Operazioni peritali

- nomina quale esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Mirko Parentini;
- giuramento in sede dell'udienza in data 07-06-2016;
- il 14-06-2016, tramite lettera raccomandata tipo 1 n.050568424625, indirizzata ai Sigg.ri [REDACTED] è fissato il sopralluogo per il giorno martedì 21 giugno 2016 alle ore 08:30
- accesso non riuscito per tardivo ritiro della raccomandata (raccomandata ritirata in data 30-08-2016);
- in data 08-07-2016 il CTU invia nuova comunicazione, a mezzo posta ordinaria, chiedendo all'esecutato di prendere contatti per fissare il sopralluogo.
- sopralluogo effettuato in data 20-07-2016 alle ore 10:00 con la Sig.ra [REDACTED]

### Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- richiesta all'Ufficio Anagrafe e all'Ufficio Stato Civile del Comune di Genova del certificato di residenza e risultanza di matrimonio dell'esecutato;
- accesso al portale telematico del Comune di Genova per la ricerca di pratiche edilizie, eventuali pratiche edilizie di condono o in sanatoria e verifica dell'esistenza o meno del decreto di abitabilità/agibilità oltre all'acquisizione delle cartografie;
- accesso al portale telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate per estrarre la planimetria catastale e la visura storica dell'immobile con relativa verifica della proprietà e delle provenienze.

Genova, 12 Ottobre 2016



**ALLEGATI**

- Allegato n°1:** Visura storica per immobile
- Allegato n°2:** Toponomastica
- Allegato n°3:** stralcio PUC Comune di Genova
- Allegato n°4:** Individuazione vincoli
- Allegato n°5:** Planimetria catastale
- Allegato n°6:** Planimetrie stato attuale
- Allegato n°7:** Planimetrie di confronto catastale-stato attuale
- Allegato n°8:** Documentazione fotografica
- Allegato n°9:** Certificato di residenza e stato di famiglia
- Allegato n°10:** Risultanza di matrimonio
- Allegato n°11:** Certificato notarile
- Allegato n°12:** Verbale di pignoramento
- Allegato n°13:** Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato n°14:** Riepilogo spese sostenute

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

-----

Il sottoscritto Ing. Stefano Lagostena, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Banco Popolare Soc. Coop. contro [REDACTED], attesta di avere:

- recapitato copia della presente relazione all'Avv. Andrea Davide Arnaldi, legale del creditore procedente, a mezzo di posta elettronica certificata;
  - inviato copia della presente relazione all'indirizzo del debitore in via Antonio Burlando 24 int.18 in Genova a mezzo di posta ordinaria,
- nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 12 Ottobre 2016

L' Esperto



The stamp is circular and contains the following text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA" around the perimeter, "DOTT. ING. STEFANO LAGOSTENA" in the center, and "N. 5236" at the bottom. A handwritten signature is written over the stamp.