

Maria Petrelli
Agente Immobiliare
Perito Esperto Consulente del Tribunale di Genova
Via Trento, 38-19 16145 Genova
Tel. 0103626509 - 335454488 Fax 0103626509
pec: mariapetrelli@pec.it

TRIBUNALE DI GENOVA

R. E. 8/2016

SEZIONE VII^a

FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

Banca Carige S.P.A.

Avv. Maria Grazia Marchese

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Mirko Parentini

**LOTTO UNICO: RELAZIONE DI STIMA DELLA PIENA
PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO SITO IN GENOVA
SAMPIERDARENA, VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO
CIVICO N. 13 INTERNO N. 12.**

Indice generale:

- 1) Incarico e premesse
- 2) Criterio di stima
- 3) Identificazione e descrizione del bene
- 4) Proprietà, Provenienze, Catasto e Confini
- 5) Indagine urbanistica
- 6) Conformità edilizia e catastale
- 7) Formalità nel ventennio con menzione di quelle che saranno cancellate a cura e spese della procedura
- 8) Stato di occupazione
- 9) Esistenza vincoli Legge 1089/1939



Maria Petrelli

- 10) Decreti di abitabilità/agibilità
- 11) Stato civile, regime patrimoniale e residenza esecutato
- 12) Spese condominiali
- 13) Certificato Prestazione Energetica
- 14) Divisione in lotti
- 15) Stima con comparazione valori OMI, adeguamenti e correzioni
- 16) Conclusioni

1. INCARICO E PREMESSE

Tecnico incaricato Maria Petrelli, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Genova al n°1174, già iscritta al Ruolo degli Agenti Immobiliari della C.C.I.A.A. di Genova al n°468, con studio in Via Trento, 38/19 – 16145 Genova.

2. CRITERIO DI STIMA

Al fine di ottenere un valore di stima il più possibile vicino alla realtà di mercato, la scrivente effettuerà una stima a valore venale; tale metodo si basa sul rapporto in essere tra il bene da stimare ed altri, similari ed omogenei, aventi noto valore commerciale.

Il valore del bene risulta dal prodotto dei prezzi medi unitari a mq. rilevati nella zona, per la consistenza in mq., al lordo dei muri, del bene stesso, fatte le debite proporzioni, aggiunte e detrazioni scaturite dalle indagini svolte sul bene in oggetto ed in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Nella determinazione della superficie commerciale, relativamente alle eventuali pertinenze, spazi esterni, ecc., verranno utilizzati adeguati coefficienti di superficie.



Maria Petrelli

Qualora il bene oggetto di stima fosse composto da più elementi di varia natura, la stima potrà anche essere effettuata per ogni singola categoria omogenea ed il valore risulterà dalla somma delle singole valorizzazioni.

Nel caso non fossero reperibili in zona dati in quantità sufficiente per ottenere valori medi attendibili, la stima verrà effettuata in base all'esperienza professionale della scrivente che si riserva, in casi particolari, di stimare anche a corpo, e non a misura, i beni in questione.

3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile pignorato è ubicato nel quartiere di Sampierdarena in Via San Bartolomeo del Fossato civico 13 interno 12, posto al sesto ed ultimo piano. Il caseggiato di cui fa parte l'alloggio si trova nel tratto iniziale della via San Bartolomeo del Fossato nelle immediate vicinanze di Via Cantore e dell'uscita del casello autostradale di Genova-Ovest, è stato edificato nei primi decenni del '900, non è presente presso il Comune di Genova - Edilizia Privata il progetto originario. Si allegano sotto la lettera "A" le visure storiche catastali e la planimetria catastale.

Il fabbricato è costituito da sei piani fuori terra con il piano terra adibito a negozi, con struttura in cemento e laterizi, prospetti intonacati e tinteggiati a civile, copertura a falde.

I prospetti versano in normale stato di conservazione e manutenzione così come gli spazi interni comuni (atrio e vano scale).

Il portone d'ingresso è in alluminio a vetro, il vano scale è intonacato, i pianerottoli sono pavimentati in graniglia, i gradini della scala hanno alzata e pedata in marmo bianco con ringhiera in ferro e corrimano in legno.

Il fabbricato è dotato di impianto citofonico e antenna centralizzata, non è



Maria Petrelli

presente l'impianto di ascensore.

L'appartamento è composto da soggiorno su entrata con finestra, cucina vivibile, due camere, bagno e ripostiglio oltre a due piccoli ripostigli soppalcati.

Il portoncino caposcala è monobattente blindato.

Infissi: finestre in alluminio con vetro doppio, tapparelle del tipo a gelosia in materiale plastico, **sono totalmente mancanti le porte interne di accesso ai vani, sui varchi sono stati posizionati i controtelai in legno.**

Pavimenti: parquet in laminato in ingresso e nelle due camere, bagno e cucina sono piastrellati in ceramica.

Rivestimenti: in bagno e nella cucina rivestimento verticale in piastrelle ceramiche; in tutti gli altri locali le pareti sono tinteggiate.

Nel bagno sono presenti lavabo, bidet, tazza a sedere in vetrochina bianca di uso corrente e box doccia.

Sono presenti due ripostigli ricavati su soppalco, uno sopra al vano ripostiglio con accesso dal bagno e l'altro soprastante il disimpegno delle camere con accesso dalla camera identificata in planimetria col n. 2.

L'impianto elettrico è sfilabile, non certificato, ma provvisto di interruttore magnetotermico salvavita.

Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda autonoma, con calderina posta nel vano cucina.

L'unità oggetto di stima versa in modeste condizioni di manutenzione.

L'alloggio è esposto verso Est ed Ovest, è abbastanza luminoso, ma penalizzato dalla presenza della rampa di accesso al casello autostradale di Sampierdarena, distante pochi metri dalle finestre.



Maria Petrelli

L'altezza interna dell'appartamento è di m. 2,80 circa, la zona sopralcata è di h. 2,25 circa.

La superficie commerciale al lordo dei muri perimetrali conteggiati fino a cm. 40 e di quelli di confine conteggiati per metà, è di ca. mq. 74,00.

Documentazione fotografica allegata sotto la lettera "B".

4. PROPRIETA', PROVENIENZE, CATASTO E CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Genova Sampierdarena, primo quartiere del ponente cittadino, in Via San Bartolomeo del Fossato civ. 13 interno 12 risulta essere di piena proprietà a nome di [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] proprietario per 1/1.

Al debitore l'immobile è pervenuto avendolo acquistato in forza di Atto notarile pubblico, Notaio Ferrari Clemente, in data 10/06/2004, trascritto il 18/06/2004 al R.G n. 29094 e R.G n.17703 dai [REDACTED] in ragione della quota di proprietà di 4/6, [REDACTED] in ragione della quota di proprietà di 1/6 e [REDACTED] in ragione della quota di proprietà di 1/6.

Il bene in oggetto, presso il **Catasto Fabbricati**, Comune censuario di Genova (codice D969R), Sezione di Sampierdarena, come verificabile nel certificato catastale allegato alla presente sotto la lettera "A", risulta essere **censito** con i seguenti elementi identificativi:

Appartamento: Sez. Urbano Sam, Foglio 39, particella 379, sub 18, Z.C. 3, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 340,86, Superficie Catastale Totale 77 m² Totale escluse aree scoperte 77 m², Via San



Maria Petrelli

Bartolomeo del Fossato n. 13 - piano 6.

L'appartamento confina in senso orario con muri perimetrali su distacco sud, con muri perimetrali su via San Bartolomeo del Fossato, con vano scala, sopra con tetto, sotto con appartamento interno 11.

5. INDAGINE URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio oggetto della presente relazione figura nella tavola 37 del PUC vigente in Sottozona BB-RQ, tessuto abitativo e di frangia. Nel PUC adottato, i beni ricadono nel Municipio II Centro Ovest, Sottozona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.

6) CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Presso l'Ufficio Progetti del Comune di Genova, Settore Edilizia Privata vista la vetustà dell'edificio non è stato reperito alcun Progetto Edilizio.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata al Catasto Fabbricati di Genova, l'immobile **non è conforme** per le seguenti difformità:

il servizio igienico è stato creato nel vano denominato in planimetria n. 3 dove è stato realizzato anche un ripostiglio, la cucina è stata ricavata nel vano denominato in planimetria n. 4, nello stesso vano è stata chiusa la porta di comunicazione alla camera n. 5, è stato chiuso il varco tra l'ingresso e la camera n. 2, nella camera n. 2 è stato creato un piccolo disimpegno, con apertura di nuovo varco verso il locale ingresso per consentire l'accesso alla stessa camera n. 2 ed alla camera n. 5. Sono stati anche realizzati due ripostigli ricavati su soppalco, uno sopra al vano ripostiglio con accesso dal bagno e l'altro soprastante il disimpegno delle camere, con accesso dalla camera identificata in planimetria col n. 2.



Maria Petrelli

Dette difformità dovranno essere regolarizzate sia sotto il profilo catastale che urbanistico presentando istanza di sanatoria e nuova planimetria catastale. Detta regolarizzazione avrà un costo di ca. Euro 2.500,00 comprese le sanzioni, gli oneri di accatastamento ed il compenso per il professionista abilitato.

Presso l'Ufficio Condono Edilizio di Genova non risultano presentate, alcune istanze di sanatoria.

7. FORMALITA' NEL VENTENNIO

Trascrizione R.P Vol. 9331 n.15467 del 22/09/1972 di atto di compravendita del 06/09/1972 Rep. n. 17810 registrato a Genova il 19/09/1972 al n.16409 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED] Carlo Maria contro la Sig.ra [REDACTED] a nata [REDACTED] a [REDACTED]

Nella documentazione allegata al fascicolo non è elencata la trascrizione relativa alla denuncia di successione in morte della Sig.ra [REDACTED] presentata il 01/10/1996 al n.17 vol. 6462, risultante dall'atto di provenienza di cui la scrivente ha preso visione.

Trascrizione R.G. n. 29094, R.P. n. 17703 del 18/06/2004 di Atto Notarile Pubblico del 10/06/2004 Rep. 12656/8686 a rogito Notaio Ferrari Clemente in Genova a favore di [REDACTED] nato a Genova il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] contro [REDACTED]; relativamente al trasferimento della quota di proprietà dei 4/6 dell'appartamento di Via San Bartolomeo del Fossato 13/12, [REDACTED] relativamente al trasferimento della quota di proprietà dei 1/6 dell'appartamento di Via San



Maria Petrelli

Bartolomeo del Fossato 13/12, e [REDACTED] relativamente al trasferimento della quota di proprietà dei 1/6 dell'appartamento di Via San Bartolomeo del Fossato 13/12.

Trascrizione R.G. n. 39870, R.P. n. 24234, del 08/08/2005 di Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro del 07/03/1997 Rep. 4/6529 di Certificato di Denunciata Successione a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] previo testamento olografo Notaio Canepa rep. 39100/3958, **relativamente al trasferimento della quota di proprietà dei 1/6 dell'appartamento di Via San Bartolomeo del Fossato 13/12.**

Le seguenti ulteriori formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura:

Iscrizione R.G. n. 327 R.P. n. 66 del 08/01/2009 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Carige S.P.A. Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia con sede in Genova, C.F.: 03285880104, relativamente all'immobile di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED], C. F.: [REDACTED] Mutuo erogato Euro 85.000,00 Ipoteca iscritta per Euro 170.000,00, durata mutuo 25 anni.

Trascrizione n. 1235/947 del 19/01/2016 di verbale di pignoramento immobili n. 12920 del 11/01/2016, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] a favore di Banca Carige S.P.A. Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia con sede in Genova, C.F.: 03285880104, relativamente all'immobile di proprietà del [REDACTED] [REDACTED]



Maria Petrelli

8. STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'appartamento è attualmente utilizzato dal debitore e dalla sua famiglia.
Verrà quindi considerato libero ai fini della stima.

9. ESISTENZA VINCOLI

Il bene oggetto di esecuzione **non risulta sottoposto** alle disposizioni di tutela del D. Lgs. 42/2004.

10. DECRETO DI ABITABILITA'

Presso l'Ufficio Igiene Edilizia del Comune di Genova, relativamente al fabbricato contraddistinto dal civico 13 di Via San Bartolomeo del Fossato non è stata reperita copia del decreto di abitabilità, in quanto è stato costruito precedentemente all'entrata in vigore del Regio Decreto 27 Luglio 1934, n° 1265.

11. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Genova nell'immobile pignorato risulta residente il debitore [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], la coniuge [REDACTED].
Il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in Sant'Olcese (Genova) il [REDACTED] con la Sig.ra [REDACTED] in atto annotazione di **regime di separazione dei beni**.

(Certificati anagrafici e stato civile allegati sotto la lettera "C")

12. SPESE CONDOMINIALI

Come da documentazione inviata dall'Amministratore pro-tempore del caseggiato, Geom. Antonio Garofalo le spese annue ordinarie preventivate per l'anno in corso, relativamente al bene di Via San Bartolomeo del



Maria Petrelli

Fossato 13 interno 12 ammontano ad Euro 694,46.

La quota millesimale di proprietà dell'alloggio è di mm. 66,00 su 1.000.

Spese condominiali scadute ed insolute : come da dichiarazione fornita dall'amministrazione pro-tempore Geom. Antonio Garofalo il debitore ha un debito alla data del 14/10/2016 di € 4.879,00.

Si allega sotto la lettera "D" documentazione prodotta dall'Amministratore.

13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica n. 40454 rilasciata il 21/09/2016 redatto da Geom. Lorenzo Meucci, Certificatore n. 5891 Regione Liguria.

Classe attribuita: **G**, prestazione energetica globale **valore attuale 242,25 Kwh/m² anno.**

(Attestato di certificazione allegato alla presente sotto la lettera "E").

14. DIVISIONE IN LOTTI

Il bene oggetto di stima, dal punto di vista della commerciabilità, non è frazionabile.

15. STIMA E PREZZO BASE D'INCANTO CON COMPARAZIONE VALORI OMI

La scrivente, adottando il criterio di stima di cui al punto 2 della presente relazione e tenuto soprattutto conto che il valori determinati saranno posti a base dell'incanto, ha individuato il più probabile valore unitario a mq. commerciale da attribuire al bene in oggetto, di conseguenza:

I valori OMI aggiornati al primo semestre 2015 (si veda l'allegato "F"), **relativamente ad abitazioni di tipo economico** site nella zona interessata, (Fascia zona Semicentrale, /Cantore) Codice zona C22, Microzona 37,



Maria Petrelli

tipologia abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale) in stato conservativo normale, variano da un minimo di Euro 1.000,00/mq. ad un massimo di Euro 1.400,00/mq.

La scrivente, in considerazione delle condizioni in cui versa il bene, nonché della crisi del mercato che ha particolarmente interessato la zona in questione, ha ritenuto opportuno nella stima sfiorare la fascia minima delle rilevazioni, pertanto:

Superficie commerciale appartamento	Mq.	74,00
Valore a mq.	Mq.	900,00
Valore di stima	Euro	66.600,00

A detto valore di stima si detraggono i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale preventivati in circa Euro 2.500,00.

Vista l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene in vendita, la scrivente ritiene opportuno praticare una ulteriore riduzione forfettaria di Euro 2.000,00.

Vista inoltre l'esistenza di un debito nei confronti dell'amministrazione del caseggiato, si ritiene opportuno applicare al valore di stima una ulteriore riduzione nella misura forfettaria di Euro 1.000,00.

Il totale delle riduzioni ammonta ad Euro 5.500,00.

Il valore di stima risulta quindi essere di Euro 60.500,00, che si ritiene opportuno arrotondare ad **Euro 60.000,00 (sessantamila/00)**, somma che, se non ulteriormente ridotta d'Ufficio, sarà indicata come base dell'incanto del bene.

16. CONCLUSIONI

La scrivente, a conclusione di quanto precedentemente esposto, provvede a



Maria Petrelli

depositare sia telematicamente che con copia cartacea presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova la presente relazione unitamente ai relativi allegati.

La sottoscritta ritiene pertanto di aver esaurito l'incarico conferitole e, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento o necessità, con osservanza, si rassegna.

Genova, 25 ottobre 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Maria Petrelli

Allegati:

- A- planimetria e certificati catastali
- B- Documentazione fotografica
- C- Certificati anagrafici, di residenza e stato civile esecutato
- D- Documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio
- E- Certificazione energetica
- F- Valori OMI
- G- CD-ROM depositato in Cancelleria unitamente a copia cartacea di cortesia



Maria Petrelli

Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173-Bis Legge 80/2005

La sottoscritta Maria Petrelli, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato nella procedura esecutiva n. 08/16 promossa da Carige S.P.A., contro il Sig. ██████████, attesta di aver inviato copia della presente relazione al creditore precedente ed ai debitori nel rispetto della normativa vigente.

In Fede

Genova, 25 Ottobre 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Maria Petrelli

