

COPIA CORTESIA

R.E. 72/2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione Immobiliare promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

Avv. Francesco FERA

Contro

- debitori esecutati

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Ill.mo Dott. M. PARENTINI

Tecnico Incaricato: Arch. Monica Corsiglia

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

con studio in Genova, Via Colombo n. 12/6 sc. 5 - tel. 010/8602385

LOTTO UNICO: appartamento posto al piano terzo ed ultimo, nel comune di Genova, zona Quezzi, in via Fereggiano civ. n. 55, int. n.8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota intera proprietà dell'immobile sito in comune di Genova, in zona Quezzi, Circoscrizione III Bassa Val Bisagno, facente parte del fabbricato indicato con il civ. n.55 di Via Fereggiano e più precisamente, appartamento distinto con l'interno n. 8, posto al piano terzo ed ultimo, composto da: ingresso-soggiorno, tre camere, corridoio cucina con altezza interna pari a 3,52 m circa e locale bagno con altezza interna pari a 2,48 m circa e porzione terrazzo a tetto sovrastante l'appartamento di 26,20 mq circa.

1.1 - Dati Tecnici

Appartamento: superficie lorda commerciale mq. 97,10 e porzione di terrazzo a tetto di superficie lorda commerciale mq 40,70.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = 97,10 mq + 10% 40,70 mq = mq. 101,17.

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a _____ e _____

per la quota dell'intera proprietà:

Sez. GED; Foglio 42; mappale 46, sub. 10, Zona cens. 1; cat. A/4, classe 5; cons. 5,5 vani, superficie catastale: totale 101mq, totale escluse aree scoperte 97 mq, rendita catastale Euro 553,90

ubicazione: Via Fereggiano civ. n. 55, piano 3, int. 8.

1.4 - Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso alla Planimetria Catastale Ultima in atti del 14.12.2006 (vedi Allegato n.1). Nella Planimetria Catastale ultima in atti è indicata una mazzetta nell'accesso al corridoio, mentre non è

indicata la mazzetta di accesso alla camera matrimoniale, difformità che si imputano ad una inesatta rappresentazione grafica e che comunque non sono rilevanti ai fini della regolarità edilizia e non necessitano di un aggiornamento della planimetria catastale.

1.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze appartamento:

Nord: con Via Fereggiano

Est: con appartamento int. n.7

Sud: con distacco su civ. n. 57 di Via Fereggiano

Ovest: con distacco su civ. n. 47 di Via Fereggiano

L'immobile così confina:

Coerenze porzione di terrazzo a tetto:

Nord: con Via Fereggiano

Est: con porzione di terrazzo a tetto altra proprietà e vano scala di accesso al piano copertura

Sud: con porzione di terrazzo a tetto altra proprietà e passaggio condominiale

Ovest: con distacco su civ. n. 47 di Via Fereggiano

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche Zona: periferica 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 1,80 km, autostrada - casello di Genova-Est, svincolo autostradale a circa 2,00 Km.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo erano presenti i sig.ri : a
che risultano ivi residenti (vedi Allegato n.2).

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

I sig.ri e hanno contratto matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (vedi Allegato n.2).

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 - n. Reg. Part. 2894 del 23.04.2008' - a favore BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.A. per il diritto di proprietà della quota di 1/1- contro per il diritto di proprietà della quota di 1/2 e contro per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in separazione legale dei beni - a garanzia di un mutuo di euro 205.000;

4.2.2 Pignoramenti: Atto di Pignoramento Immobiliare - Reg. Part. 8522 del 12.05.2014, a favore Condominio Via FEREGGIANO 55 per l'intera quota della proprietà - contro _____ per il diritto di proprietà della quota di 1/2 e contro _____ per il diritto di proprietà della quota di 1/2;

Atto di Pignoramento Immobiliare - Reg. Part. 4001 del 29.02.2016, a favore BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.A. per il diritto di proprietà della quota di 1/1 - contro _____ per il diritto di proprietà della quota di 1/2 e contro _____ per il diritto di proprietà della quota di 1/2;

4.2.3. Altre trascrizioni: Atto di Compravendita - Reg. Part. 8989 del 23.04.2008, a favore _____ per il diritto di proprietà della quota di 1/2 e l' _____ per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in separazione legale dei beni - contro _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Atto di Compravendita - Reg. Part. 4807 del 23.02.2007, a favore _____ per il diritto di proprietà della quota di 1/1 - contro _____ per la quota di 22/36 dell'intera proprietà, _____ per la quota di 7/36 dell'intera proprietà e _____ per la quota di 7/36 dell'intera proprietà;

Atto di Compravendita - Reg. Part. 9435 del 20.05.1993, a favore _____ per il diritto di proprietà della quota di 1/6 - contro _____ per la quota di 1/6 dell'intera proprietà;

Atto di Compravendita - Reg. Part. 1748 del 11.01.1992, a favore _____ per il diritto di proprietà della quota di 3/12 e a favore _____

per il diritto di proprietà della quota di 3/12 – contro ...
per la quota di 4/12 dell'intera proprietà e contro ...
per la quota di 2/12 dell'intera proprietà;

Denuncia di Successione - Reg. Part. 24440 del 10.11.1984, contro ...
per il diritto di proprietà della quota di 1/1, a favore di ...
per la quota di 2/6 dell'intera proprietà, ... per la quota di
1/6 dell'intera proprietà, ... per la quota di 2/6
dell'intera proprietà, ... per la quota di 1/6 dell'intera
proprietà;

Come si evince dalla Relazione Notarile a firma della Dott.ssa Maria Carmela
Ressa fino alla situazione aggiornata in data 31/03/2016, non risultano
ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni in capo all'immobile pignorato

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: "Comunicazione Inizio Lavori
Asseverata per opere già realizzate" (comma 3, art.21bis, ex L.R. n.16/2008
coordinata con la L.R. n.41/2014 e con la L.R. n.12/2015), tariffa istruttoria €
32,00, sanzione € 1.000,00 e compenso tecnico incaricato (circa 400,00
€).

4.3.2. di conformità catastale: nessuno.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, preventivo esercizio
2016: € 1.030,34, saldo esercizio precedente: € 857,16.

Spese amministrazione ordinaria scadute ed insolute alla data del
23.06.2016: € 1.237,50.

Attualmente non sono stati deliberati lavori di Amministrazione Straordinaria.
L'amministratore del condominio è il rag. Andrea Ponassi – Studio
Professionale Immobiliare s.n.c.

Non esiste il Regolamento di Condominio del caseggiato (vedi Allegato
n.8).

6. ATTUALI PROPRIETARI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari: Il bene oggetto di perizia è pervenuto in proprietà a
per il diritto di proprietà della quota di 1/2 e
per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in separazione
legale dei beni, per acquisto fattone da per la quota
dell'intera proprietà in virtù di Atto di Compravendita a rogito Notaio
Antonio Chiavassa del 22.04.2008, rep. n. 45917/3241.

6.2 Precedenti proprietari:

- A l'immobile è pervenuto per l'intera quota della
proprietà da jo per la quota di 22/36 dell'intera proprietà,
per la quota di 7/36 dell'intera proprietà e
per la quota di 7/36 dell'intera proprietà per Atto di compravendita a
rogito Notaio Luigi Castello del 19.02.2007 rep. n. 39580/18807;
- a per la quota di 1/6 dell'intera proprietà da
per la quota di 1/6 dell'intera proprietà per Atto di
Compravendita a rogito Notaio Luigi Castello del 30.04.1993 rep. 23686;
- a per la quota di 7/36 dell'intera proprietà, a
per la quota di 7/36 dell'intera proprietà e a per la
quota di 7/36 dell'intera proprietà per Denuncia di Successione del
05.05.1993 di deceduta in data 19.11.1992,

Den. 28/5873 Ufficio del Registro di Genova, trascritto il 17.10.1997 ai nn. 26046/17797;

- a [redacted] per la quota di 3/12 dell'intera proprietà e [redacted] per la quota di 3/12 dell'intera proprietà da [redacted] per la quota di 4/12 dell'intera proprietà e da [redacted] per la quota di 2/12 dell'intera proprietà per Atto di Compravendita a rogito Notaio Luigi Castello del 16.12.1991 rep. 21494;

- a [redacted] per la quota di 2/6 dell'intera proprietà, a [redacted] per la quota di 1/6 dell'intera proprietà, a [redacted] per la quota di 2/6 dell'intera proprietà e a [redacted] per la quota di 1/6 dell'intera proprietà per Denuncia di Successione di [redacted] deceduto in data 23.11.1982, registrato all'Ufficio del Registro di Genova in data 16.06.1983 n.45 Vol. 4427, trascritto il 10.11.1984 ai nn. 30896/24440;

I signori [redacted] accettano tacitamente l'eredità in morte di [redacted], deceduto in data 23.11.1982 per trasmissione del diritto di accettazione, in luogo di [redacted] deceduta in data 19.11.1992, Successioni registrate all'Ufficio del registro di Genova, rispettivamente in data 16.06.1983 n. 45 Vol. 4427 e in data 05.05.1993 n.28/5873.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il progetto originario del fabbricato n.90 del 1888 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: il progetto del caseggiato è stato

approvato con decreto del 29.12.1888 (vedi Allegato n.3).

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

La Planimetria del Progetto Originario corrisponde alla Planimetria Catastale di Impianto del '39 anche se in quest'ultima non è stata indicata la bucatina nel locale latrina.

Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso alle risultanze planimetriche della Planimetria Catastale Ultima in atti e le uniche lievi difformità riscontrate, sopra citate, sono da imputarsi ad una errata rappresentazione grafica. La succitata planimetria è stata presentata in data 14.12.2006 a seguito di Variazione per "Diversa distribuzione degli spazi interni", ma non è stato possibile reperire presso l'ufficio Edilizia Privata una pratica che attesti l'autorizzazione delle opere interne eseguite: trasformazione del locale latrina in locale bagno con conseguente eliminazione del ripostiglio e riduzione della superficie del locale cucina.

Le sopra descritte difformità, potranno comunque essere regolarizzate, mediante la presentazione di una pratica edilizia "Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per opere già realizzate" in base all'articolo 21bis della Legge Regionale 6 giugno 2008 n. 16 e ss.mm.ii ed il versamento di una sanzione di euro 1.000,00 (comma 3, art. 21bis L.R. n.16/2008 - coordinata con la L.R. n.41/2014 e con la L.R. n.12/2015).

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.5).

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

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. adottato con D.C.C. n. 8 del 8/2015 con approvazione del progetto definitivo di PUC – DCC 42/2015 in data 30 luglio 2015 con entrata in vigore in data 3 dicembre 2015, l'immobile ricade in zona **AR-UR**: ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale: "Parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica; in questi Ambiti possono essere effettuati interventi anche d'importante modificazione dell'edificato, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico, le dotazioni di pubblici servizi, segnatamente per il verde e gli spazi pedonali attrezzati ed in generale la qualità architettonica, di inserimento paesaggistico e di efficienza energetica delle nuove costruzioni ivi ammesse." (vedi Allegato n.6).

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), nè dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio

2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).

Sussiste Vincolo Idrogeologico (vedi Allegato n.3).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'appartamento int. n.8, è posto al terzo ed ultimo piano del fabbricato civico n.55 di Via Fereggiano, edificio di 4 piani fuori terra con piano terra adibito a negozi e locali magazzino.

Il caseggiato di impianto ottocentesco, è di tipo popolare ed è situato in zona Quezzi, nella Circostrizione III bassa Val Bisagno, all'inizio di Via Fereggiano. La zona è facilmente accessibile, è servita da mezzi pubblici e c'è qualche possibilità di parcheggio.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante di pietra e la copertura del tetto è a terrazza praticabile.

L'appartamento, posto al piano terzo è luminoso ed in buone condizioni.

E' annesso all'immobile la porzione di terrazza a tetto sovrastante l'appartamento.

Caratteristiche Strutturali	
Strutture verticali:	muratura portante
Solai:	lignei
Copertura:	tipologia: copertura a terrazza praticabile, pavimentazione di mattonelle in cls con ghiaio lavato stato di manutenzione: discreto
Scale:	tipologia: in muratura con pedata e pianerottoli in marmo, parapetto e

	<p>corrimano in metallo</p> <p>ubicazione: interna - servo scala</p> <p>assente</p> <p>stato di manutenzione: sufficiente</p>
Componenti Edilizie e Costruttive	
Pavimentazione esterna	<p>Marciapiede in asfalto</p> <p>stato di manutenzione: discreto</p>
Pareti esterne prospetti:	<p>intonacate e tinteggiate</p> <p>stato di manutenzione: discreto</p>
Portone atrio	<p>in vetro e alluminio anodizzato ad ante asimmetriche con parte sinistra semifissa e sopra luce</p> <p>condizioni: buone</p>
Portoncino ingresso:	<p>in legno a due battenti, internamento rifasciato con lastra metallica</p> <p>condizioni: discrete</p>
Infissi esterni:	<p>infissi in alluminio a doppio battente con vetro doppio e persiane in legno, l'infisso nel locale bagno è in legno ad un battente con vetro singolo ed è sprovvisto di persiana</p> <p>condizioni: discrete</p>
Porte interne	In legno tamburato

	condizioni: buone
cina:	pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche condizioni: buone
agno:	composto da lavabo, bidet, vaso e doccia, pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche. condizioni: buone
vimanti:	camere ed ingresso/soggiorno in graniglia alla genovese, cucina, bagno e corridoio in piastrelle di gres condizioni: buone
reti:	intonacate e tinteggiate condizioni: buone
pianti:	
ofonico:	esistente
censore:	no
is:	ad erogazione urbana
ico:	con contatore condominiale e suddivisione consumi in base alla lettura dei contatori di ogni unità abitativa
sttrico:	impianto dotato di interruttore

	differenziale magnetotermico
Fognatura:	separata e allacciata alla rete comunale
Termico:	Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo con calderina a gas nel locale cucina

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. Quotazioni Immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona Periferica/QUEZZI-FEREGGIANO (V. Daneo - V. Fereggiano - V. Fontana)

Codice Zona D01 - Microzona 73 del comune di Genova anno 2015 - Semestre 2 - Abitazioni di tipo economico, valori desunti dalle tavole dell'OMI (vedi Allegato n.4):

Valore max = 1.550 €/mq

Valore medio = 1.325 €/mq

Valore min = 1.100 €/mq

11.4. Stima del valore a base d'asta

Lotto Unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq 101,17 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

Nella determinazione del valore a mq si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile, delle spese necessarie a regolarizzare la difformità riscontrata e delle spese di amministrazione insolute, pertanto si applica come valore di mercato un valore pari a €/mq 1.100,00.

Valore intera quota immobile:

Mq 101,17 x €/mq 1.100,00 = € 111.287,00 che si arrotondano ad € 110.000,00

Valore di mercato dell'intera quota : € 110.000,00

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

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 "G" con Prestazione energetica globale pari ad un Valore attuale di 320.00 KWh/mq anno, con l'intervento consigliato sull'impianto di sostituzione della caldaia tradizionale con un modello a condensazione, è possibile apportare un miglioramento delle prestazioni energetiche globali tale da conseguire una Prestazione energetica globale pari ad un Valore raggiungibile di 250.22 KWh/mq anno (vedi Allegato n.7).

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. M. PARENTINI;
- giuramento in data 03/05/2016;
- avviso delle parti dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 16 maggio 2016 mediante invio di raccomandata a mezzo di Posta Elettronica Certificata il creditore procedente e di raccomandata con ricevuta di ritorno e posta prioritaria l'esecutata;
- fissazione del sopralluogo in data 30 maggio 2016 alle ore 10,30, mediante invio di raccomandata a mezzo di Posta Elettronica Certificata il

editore procedente e invio di raccomandata con ricevuta di ritorno e
posta prioritaria l'esecutata;

1.2. - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

accesso presso l'Agenzia dell'Entrate per l'acquisizione della Planimetria
catastale di Impianto, Planimetria Catastale Ultima in atti e delle visure
grafiche;

accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova;

accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per verifica
delle autorizzazioni amministrative e ricerca elaborati grafici dei progetti
approvati;

accesso presso l'Archivio Storico del Comune di Genova per verifica
dello stato originario del caseggiato;

verifica eseguita presso l'ufficio di Igiene Edilizia per esistenza del Decreto
Agibilità;

verifiche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio per presenza di
vizi sanatoria;

accertamenti eseguiti per la verifica dell'esistenza di Vincoli storico-
architettonici e ambientali;

accertamenti eseguiti per la verifica dell'esistenza di Vincolo
geologico;

Genova, 14 settembre 2016

In fede

Il C.T. d'U. Arch. Monica Corsiglia

Allegato n.1:  
rimane parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

Allegato n.1: Planimetria Catastale di Impianto, Planimetria Catastale

- Ultima in atti e Visura storica catastale
- Allegato n.2: Certificati di Residenza ed Estratto Atto di Matrimonio
- Allegato n.3: Stralcio mappa storica, Elaborati Progetto originario n.90/1888, Stralcio mappa dei Vincoli paesaggistici Regione Liguria, Stralcio Cartografia Piano di Bacino del Torrente Bisagno e Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato n.4: Quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio F.I.A.I.P.
- Allegato n.5: Restituzione grafica del rilievo dell'immobile: Stato Attuale
- Allegato n.6: Stralcio Cartografia del P.U.C. Vigente DCC 42/2015 in data 30 luglio 2015 con entrata in vigore in data 3 dicembre 2015
- Allegato n.7: Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato n.8: Preventivo amministrazione ordinaria anno 2016, Riepilogo situazione contabile immobile pignorato: rate amministrazione insolute degli esecutati
- Allegato n.9: Documentazione fotografica
- Allegato n.10: Scheda Riassuntiva
- Allegato n.11: Attestazione di invio copia relazione alle parti