

R.E. 791/2016

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**Banca Nazionale del Lavoro SpA**

Avvocato Lucio Ghia

Condominio Via Coronata, 35 – intervenuto -

Avvocato Stefania Colonello

contro

**[REDACTED]**

Debitore esecutato

**G.E. Dott. Daniele Bianchi**

**RELAZIONE DI STIMA**

---

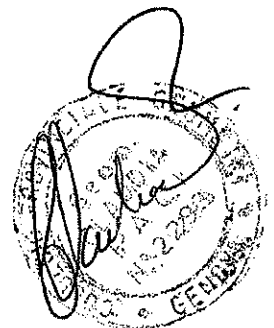
**Tecnico Incaricato: Geometra Claudia Paci**

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

n° 2293 con studio in Genova - 16125 - Via Oberto Cancelliere 20/3 – telefono

338 6775321

mail: [geompaciacldia@libero.it](mailto:geompaciacldia@libero.it) – posta cert. : [claudia.paci@geopec.it](mailto:claudia.paci@geopec.it)



**LOTTO UNICO: appartamento posto al piano primo del fabbricato sito in Comune di Genova (GE) via Coronata civico 35 interno 9**

**1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo sito in Comune di Genova facente parte del fabbricato distinto con il civico 35 di via Coronata e più precisamente :

- **appartamento** avente accesso dall'atrio del civico 35 distinto con l'interno numero 9, posto al piano primo composto da ingresso, corridoio-disimpegno, due camere, cucina, servizio igienico e balcone (All.to 1).

**1.1 - Dati tecnici**

appartamento: altezza interna metri 3 - superficie utile c.ca mq. 68,80 -  
superficie lorda c.ca mq. 82,00 - balcone superficie mq. 11,50

**1.2 - Calcolo superficie di riferimento**

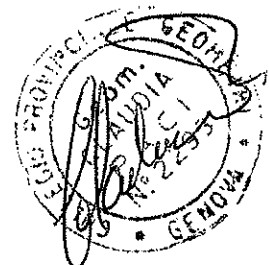
appartamento	= mq.	82,00
balcone mq. 11,50 x 0,30	= mq.	3,45

**Superficie virtuale di riferimento = mq. 85,45 arrotondata a mq. 85,00**

(mq. 82,00 + mq. 3,45 =mq. 85,45)

**1.3 – Identificativi catastali**

L'immobile risulta attualmente censito all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Genova con i seguenti dati: Sezione COR - Foglio 78 - Particella



114 (già 442) - Subalterno 11 – Zona censuaria 1A - Categoria A/3 - Classe 4 – Consistenza vani 4,5 – Superficie catastale totale mq. 81, escluse aree scoperte mq. 78 Rendita Euro 418,33; in capo a [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietario per 1/1 (All.to 2).

#### **1.4 – Regolarità catastale**

Presso Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali risulta depositata:

- planimetria presentata in data 28/01/1964 a firma del geometra Camillo Rosazza (All.to 3 – ultima planimetria in atti );

Dal raffronto tra lo stato attuale (All.to 1), di cui la scrivente ha eseguito il rilievo e l'ultima planimetria in atti (All.to 3) si rileva:

- la rimozione della tramezza e delle spalline del ripostiglio;
- la rimozione delle spalline tra ingresso e corridoio;
- la traslazione del varco porta della camera "A".

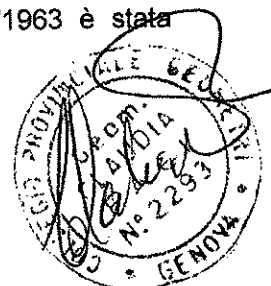
#### **1.5 – Confini**

Appartamento:

- nord : appartamento intero 8 stesso civico; distacco verso altro civico;
- est: appartamento interno 10 stesso civico, distacco verso salita Padre Umile;
- sud: appartamento interno 10, chiostrina;
- ovest: chiostrina, appartamento interno 10, vano scala.

#### **1.6 - REGOLARITA' EDILIZIA**

Presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova risulta rubricato il progetto n.ro 246/1961 (All.to 4 - stralcio) approvato con Provvedimento n.ro 1578 del 19/06/1961 (All.to 5) e con Provvedimento n.ro 3397 del 07/11/1963 è stata



autorizzata l'abitabilità del caseggiato la cui costruzione fu iniziata nel marzo 1962 e terminata nel luglio 1963 (All.to 6).

Dal raffronto tra lo stato attuale (All.to 1) e la documentazione reperita (All.to 4 - stralcio progetto) si sono rilevate le seguenti difformità:

-nel progetto erano previste tre camere, un ripostiglio, due spalline tra l'ingresso ed il corridoio, il varco porta della camera "A" era diversamente ubicato.

Dalla documentazione catastale (All.to 7) risulta che all'impianto nella consistenza dell'appartamento erano contemplate due camere e dalla documentazione DOCFA del 27/01/2000 (All.to 8 - stralcio) la planimetria a firma del Geometra Stefano Semino rammostra che il ripostiglio era in essere, mentre il varco della camera "A" era ubicato come allo stato attuale.

Non risultano presentate istanze di Condono edilizio come da attestazione rilasciata dal Comune di Genova (All.to 9).

### **.7 - INDAGINE URBANISTICA**

Secondo il P.U.C vigente il fabbricato ricade in zona AR – UR – ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

### **1.8 – VINCOLI**

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1089/1939 tutela del patrimonio storico architettonico).

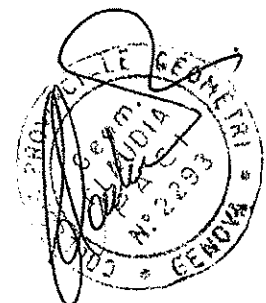
Il fabbricato non insiste su area soggetta a vincolo paesaggistico vincolato ai sensi della parte III° D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i ( tutela dei beni ambientali ex lege 1497/1939).

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

periferica residenziale

4



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

Collegamenti pubblici:

la zona è servita da mezzi pubblici, la stazione ferroviaria di Sampierdarena circa Km. 2, di Cornigliano circa Km. 1,30, casello autostrada di Genova-Bolzaneto a circa km. 1,3

**2.1 - CARATTERISTICHE DESCRITTIVE** (All.to 10 - Foto 1 -:- 8)

L'appartamento è parte dell'edificio civico 35 a destinazione residenziale.

L'edificio si eleva per sei piani fuori terra oltre il piano fondi .

La struttura portante è di latero-cemento la copertura è piana, i prospetti sono tinteggiati, i balconi aggettanti con parapetto in ringhiera di metallo.

L'ingresso all'appartamento interno 9 avviene dal civico 35 di via Coronata tramite atrio e vano scala condominiali. Il serramento portone è di metallo e vetro; il pavimento dell'atrio è di marmo e le pareti sono rivestite dello stesso materiale.

La scala ha gradini rivestiti di marmo e pianerottoli di granigliato, le pareti del vano scala sono parte tinteggiate ed in parte rifinite a lambrino. Il tutto in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Gli appartamenti sono disposti sei a piano, le unità immobiliari sono in totale 38.

L'edificio è dotato di impianti di acqua potabile, fognario, gas, telefonico, impianto elettrico, citofonico, ed impianto ascensore. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con valvole termostatiche. L'appartamento interno 9 ha categoria catastale A/3 - abitazione di tipo economico - la disposizione dei vani è razionale e l'appartamento prospetta verso distacchi.

La porta capo scala è di legno ad un battente, i pavimenti delle camere, del corridoio-disimpegno e della cucina sono in granigliato, quello dell'ingresso in parquet; pareti e soffitti sono tinteggiati. Le pareti della cucina sono in parte



rivestite di piastrelle di ceramica.

Il bagno è dotato di vasca, lavabo e wc la rubinetteria con miscelatore, le pareti ed il pavimento sono rivestiti di piastrelle.

Le porte sono di legno, le finestre sono di metallo e vetro, le serrande di plastica.

L'appartamento è da considerarsi in normale stato di conservazione e manutenzione.

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

L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] e famiglia in forza di contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art.2, comma 1 della Legge n. 431/1998 (4+4) stipulato il 04/05/2015 e registrato il 13/05/2015 al numero [REDACTED] serie [REDACTED] con decorrenza dal 04/05/2015; il canone di locazione è stato pattuito in euro [REDACTED] annui oltre ad euro [REDACTED] per spese di amministrazione, salvo conguaglio. Il contratto è anche intestato al sig. [REDACTED] (All.to 11).

Presso l'anagrafe del Comune di Genova, al momento della presente, risulta che nell'immobile è residente solo l'esecutato sig. [REDACTED] (All.to 12).

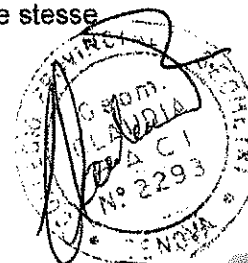
4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** (v. relazione notarile Dott.ssa Maria Landolfo). Sinteticamente si riporta:

4.1) Iscrizione del 11/05/2007 n. 19641/5130 a favore Banca Nazionale del Lavoro a garanzia di mutuo di € 145.000,00 gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile.

4.2.) verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Genova il 28/11/2016 ai nn.35231/25158 a favore Vela Mortgages srl con sede in Conegliano gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile in oggetto.

### **4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale**

Come sopra detto le difformità riscontrate sono indicate al capitolo 1.6 e le stesse



possono essere regolarizzate con presentazione di istanze di sanatoria a' sensi della Legge Regionale n. 16/2008 e s.m.i., per quanto attiene gli articoli con i quali procedere al momento sono ravvisabili negli articoli 22 e 21 bis; gli importi relativi ai diritti comunali e sanzioni e diritti catastali sono riferiti all'attualità.

Quanto premesso:

art. 22 comma 1

-cessione della camera e traslazione del varco della camera "A" per quest'ultima nella presunzione che l'intervento di traslazione sia stato effettuato prima del 17 marzo 1985, presentazione di istanza con versamento dell'importo di € 54,40 quale tariffa istruttoria allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova;

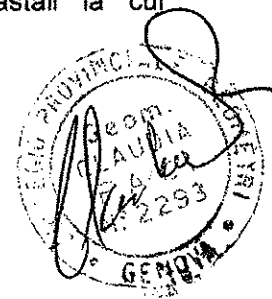
art. 22 comma 3

nel caso in cui l'intervento di traslazione del varco della camera "A" sia stato effettuato successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, con versamento dell'importo di € 54,40 quale tariffa istruttoria ed un versamento di € 172,15 quale sanzione allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova;

art. 21 bis

- demolizione tramezza e spalline del ripostiglio e traslazione del varco della camera "A" per quest'ultima nella presunzione che l'intervento di traslazione sia stato effettuato dopo il 1° gennaio 2005 occorrerà presentare Comunicazione Inizio Lavori Asseverati (CILA) con il versamento di € 1.000,00 quale sanzione e di € 32,00 quale tariffa istruttoria allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova.

In tutti i casi dovrà procedere alla presentazione di nuova planimetria catastale con procedura DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Servizi catastali la cui presentazione comporta il versamento di € 50,00.



Oltre il costo del professionista incaricato quantificabile in € 1.500,00 oltre oneri di legge.

La scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto, rimandando all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione dell'istanza. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali.

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

L'Amministratore pro-tempore del Condominio geom. Giuseppe Sforza (All.to 13) comunicava la situazione debitoria dell'esecutato signor ██████████

-spese ordinarie comprensive delle spese straordinarie valvole termostatiche € 7.042,42;

- spese straordinarie interventi ai prospetti € 7.020,41;

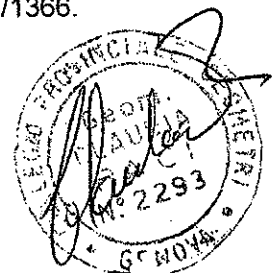
-spese ordinarie di gestione annuale € 1.210,30

Al momento non sono previsti interventi straordinari.

Le quote millesimi sono: proprietà 22 - scala 21- ascensore 20 – riscaldamento 26.

Dalla lettura dei rogiti notarili effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari risulta che l'edificio è dotato di Regolamento di Condominio depositato presso l'Associazione dei Proprietari di Fabbricati di Genova in data 14/11/1963 di cui la scrivente ha estratto copia (All.to 14).

Sempre dalla lettura degli atti di compravendita dell'immobile risulta che è stata costituita servitù perpetua di passo pedonale e carraio a favore del civico 35 A di via Coronata con atto notaio Giuseppe Crespi del 20/01/1964 trascritto alla Conservatoria di Genova il 23/01/1964 Registro particolare ai nn. 5532/1366.





## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **6.1 Attuali proprietari e precedenti proprietari (v. certificazione notarile Dott.ssa**

**Maria Landolfo)**

Sinteticamente si riporta:

All'esecutato il bene oggetto di perizia è pervenuto in forza di atto di compravendita notaio Ferrari Clemente del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Genova in data [REDACTED] nn. [REDACTED] da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] che lo aveva acquistato da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con atto notaio Rosa Voiello del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Genova il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Alla suddetta [REDACTED] l'immobile è pervenuto per la quota di ½ di piena proprietà per successione legale di [REDACTED] e per la restante quota di ½ di piena proprietà per successione legale di [REDACTED]. A [REDACTED] l'immobile è pervenuto per acquisto dalla Società Edilizia Mina, Chiesa e C. snc con sede in Genova per atto notaio Risetto Giacinto del [REDACTED] repertorio [REDACTED] trascritto alla Conservatoria di Genova ai nn. [REDACTED]

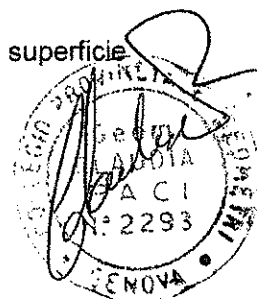
## **7. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

### **7.1. 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 terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione.

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 dell'immobile considerato libero.

### 7.2. 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;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati .

### 7.3. Stima del valore a base d' asta

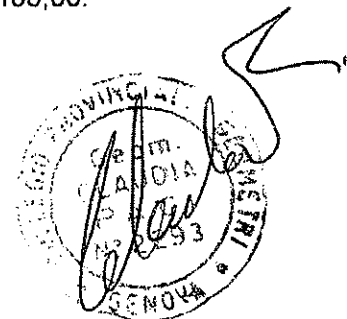
L'edificio, di cui l'appartamento in oggetto fa parte, sorge nella zona periferica di Genova Cornigliano. La zona è servita da mezzi pubblici, negozi, attività commerciali e servizi. L'edificio civico 35 è una costruzione in normali condizioni generali, l'appartamento si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.

Come sopra detto l'immobile è occupato con contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art.2 della Legge n° 431 del 9 dicembre 1998 la cui prima scadenza è al 03/05/2019.

Considerato il mercato immobiliare attuale e la situazione economica che ha colpito in particolar modo il settore immobiliare, facendo anche riferimento ai valori OMI dell'Agenzia del Territorio ultimi disponibili; stante le caratteristiche dell'appartamento, la sua ubicazione in zona periferica, considerato che l'immobile è locato, la scrivente valuta il valore a metro quadrato in € 1.100,00.

Da cui:

$$\bullet \text{ €/mq. } 1.100,00 \times \text{mq. } 85,00 = \text{€ } 93.500,00$$



**Lotto unico: appartamento -**

- superficie virtuale ..... mq. 85,00
- valore a metro quadrato ..... € 1.100,00
- valore dell'immobile considerato come se fosse regolare sotto il profilo urbanistico catastale..... € 93.500,00
- oneri di sanatoria :Vedasi quanto riportato al punto 4.3.

**12. DIVISIONE IN LOTTI**

Trattasi di lotto unico.

**13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**

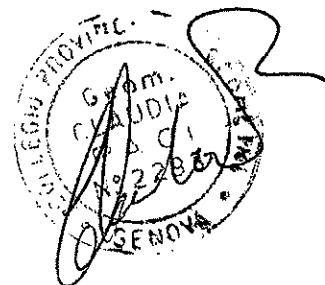
Per l'appartamento è stato redatto l' Attestato di Certificazione Energetica n° 22078 rilasciato il 24/04/2015 - avente scadenza il 24/04/2025.

Il documento è stato fornito dalla Regione Liguria su richiesta della scrivente (All.to 15).

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

**14.1 – Operazioni peritali**

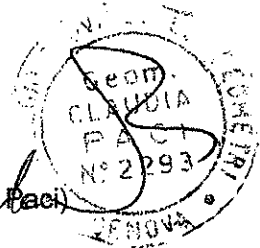
- nomina con ordinanza in data 26/01/2017, esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dott. Daniele Bianchi;
- giuramento in data 01/02/2017 ;
- fissazione del sopralluogo in data 10/03/2017 mediante invio di raccomandata e di posta ordinaria all'esecutato;
- sopralluogo presso l' immobile oggetto della presente procedura in data 10/03/2017 ;
- accesso presso l' Agenzia delle Entrate servizi catastali per l' acquisizione delle planimetrie e della visura per immobile;



- accesso presso l'ufficio visura progetti del Comune di Genova per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;
- accesso presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova per richiesta certificato storico di residenza e stato di famiglia;
- accessi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per visure formalità;
- richiesta alla Regione Liguria dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro – contratto di locazione;
- accesso presso gli uffici della Proprietà Edilizia per Regolamento di Condominio.

Genova, 15 Maggio 2017

L'Esperto  
(Geometra Claudia Paci)



**Allegati:**

- 1) planimetria rilievo alloggio;
- 2) visura storica immobile;
- 3) planimetria catastale data di presentazione 28/01/1964 – ultima planimetria in atti- ;
- 4) progetto approvato – stralcio -;
- 5) provvedimento n. 1578 del 19/06/1961 approvazione progetto ;
- 6) provvedimento n.3397 autorizzazione di abitabilità;
- 7) certificazione catastale documentazione anno 1965;



- 8)certificazione catastale documentazione anno 2000;
- 9)attestazione Comune di Genova inesistenza condoni edilizi;
- 10)documentazione fotografica costituita da 8 fotogrammi;
- 11)contratto di locazione ad uso abitativo;
- 12)certificato di residenza e stato di famiglia sig. [REDACTED];
- 13)comunicazione amministratore pro-tempore situazione debitoria interno 9;
- 14)Regolamento di Condominio;
- 15)attestato di prestazione energetica n. 22078rilasciato il 24/04/2015;
- 16)verbale di accesso e dichiarazione del terzo occupante.

§§§

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

Il sottoscritto geometra Claudia Paci, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Banca Nazionale del Lavoro contro [REDACTED] [REDACTED], attesta che invierà copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 15 maggio 2017

L' Esperto

(Geometra Claudia Paci)

