

David Camposaragna

Geometra

Consulente del Tribunale di Genova

Via S.S. Giacomo e Filippo 35/3

I 6122 Genova

Tel./Fax: +39 010/81.99.003

Cell:+39 349/472.35.90

e-mail: geom.david@libero.it

pec: david.camposaragna@geopec.it

Codice Fiscale: CMP DVD 74T19 D9690

Partita Iva: 01561320993

R.E. 576/16

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

**INTESA SANPAOLO S.P.A.**

Avvocato Piero Negro

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - debitore esecutato

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - debitrice esecutata

Avvocato Luca Morelli

G.E.: Dott. Roberto BONINO

**RELAZIONE DI STIMA**



David Camposaragna  
Geometra

**LOTTO UNICO:** appartamento posto al piano quarto (quinto fuori terra) del fabbricato sito in Comune di Genova, Via Giacomo Giovanetti Civ. 8 Interno 20.

### **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Quota parte per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni ben

dell'appartamento sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il Civ. 8 di Via Giacomo Giovanetti e più precisamente: appartamento, posto al piano quarto (quinto fuori terra) composto da ingresso, soggiorno, una camera da letto, piccolo disimpegno, cucina e bagno.

#### 1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq. 49,95.

#### 1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 49,95 x 1,00 = mq. 49,95.

#### 1.3 – Identificativi catastali

- L'appartamento, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo al Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX ed alla Sig.<sup>ra</sup> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con i seguenti dati:

Sezione SAM, foglio 41, mappale 855, sub. 130 – Via Giacomo Giovanetti – Civ. 8, piano 3 - categoria A/4 - classe 4 - vani 4 - R.C. €. 289,22 (cfr. con All. "D").

#### 1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Ampliamento del bagno tramite, la demolizione della tramezza con conseguente creazione di nuove tramezze e diminuzione della superficie della cucina (cfr. con All. "L" foto n°. **17 - 18 - 19 e 20**);



David Camposaragna  
Geometra

- Creazione di volume tecnico per il recipiente d'acqua sopra al bagno (cfr. con All. "L" foto n°. 17 e 18);
- Tamponamento del varco di accesso alla camera da letto, con conseguente creazione di un nuovo varco di accesso posto sul lato Nord Ovest, (cfr. con All. "L" foto n°. 11 e 12);
- Tamponamento del varco di accesso, alla cucina, posto all'interno della camera da letto, (cfr. con All. "L" foto n°. 19);
- Mancata rappresentazione grafica di pilastri nei locali ingresso, soggiorno, camera da letto e cucina, (cfr. con All. "L" foto n°. 11 - 12 - 14 e 19).

### 1.5 – Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: con appartamento interno 19;
- a est: su corridoio condominiale e vano scale;
- a sud: con appartamento interno 21;
- a ovest: con muro perimetrale su distacco.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: periferica con destinazione prevalentemente residenziale di tipologia popolare con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali.

Collegamenti pubblici: Stazione Genova-Sampierdarena a circa m.500, Strada Sopraelevata a circa m.800, Svincolo Autostradale Genova-Ovest a circa Km. 1,15, Aeroporto Cristoforo Colombo a circa km. 4,35.

## **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile è nella disponibilità

della Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX X



David Camposaragna  
Geometra

#### **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.

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

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

- Iscrizione contro del 19/04/2005 – R.P. n°. 4127, R.G. n°. 18639 Pubblico Ufficiale Cola Maria Paola Rep. n°. 9176/6550 del 13/04/2005, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – immobili siti in Genova, (cfr. con All. “C”);

- Iscrizione contro del 03/09/2009 – R.P. n°. 5618, R.G. n°. 29192 Pubblico Ufficiale Equitalia Sestri S.p.a. Rep. n°. 114144/48 del 21/08/2009, ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale – immobili siti in Genova, (cfr. con All. “C”);

- Iscrizione contro del 02/03/2015 – R.P. n°. 608, R.G. n°. 4651 Pubblico Ufficiale Equitalia Nord S.p.a. Rep. n°. 1560/4815 del 26/02/2015, ipoteca legale derivante da ruolo (Art.77 del D.P.R. n°.602 del 1973) – immobili siti in Genova, (cfr. con All. “C”).

###### **4.2.2. Pignoramenti:**

- Trascrizione contro del 07/09/2016 – R.P. n°. 18977, R.G. n°. 26538 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. n°. 7140 del 04/08/2016, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – immobili siti in Genova (cfr. con All. “C”).

**4.2.3. Altre trascrizioni:** Nessuna.



David Camposaragna  
Geometra

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.3 Oneri di regolarizzazione Edilizia e Urbanistica del bene:

A seguito del sopralluogo si sono rilevate delle difformità, descritte al punto "1.4 – Regolarità catastale".

Le opere di cui sopra sono sanabili ai sensi della Legge Regionale n°.16/08 con la presentazione, da parte di un Tecnico Abilitato, di una pratica edilizia CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, il costo viene stimato in circa €. 2.500,00 (comprensivo della sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00, ai sensi dell'art.21 bis comma 03 essendo le opere già eseguite, oltre alla tariffa istruttoria pari ad €. 32,00).

4.4 Oneri di regolarizzazione Catastale del bene:

Completata la sanatoria edilizia, dovrà essere ripresentata una nuova planimetria catastale aggiornata, il costo viene stimato in circa €. 400,00 (comprensivo dei diritti catastali pari ad €.50,00).

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 395,00 circa.**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute al momento della perizia: saldo lavori straordinari **€. 395,55 circa.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: saldo 2013/2014/2015 e rate 2016 già scadute **€. 1.589,05.**

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

### 6.1 Attuali proprietari

Al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed alla Sig. <sup>ra</sup> XXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXX XXXXXX, il bene oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita Rep. n°.9175 del 13/04/2005, a rogito del Notaio Maria Paola



David Camposaragna  
Geometra

Cola di Genova, per acquisto fattone dalla Sig.<sup>ra</sup> XXXXXXXXXXXXX (cfr. con All. "H").

### 6.2 Precedenti proprietari

Alla Sig.<sup>ra</sup> XXXXXXXXXXXXX, l'immobile pervenne in dipendenza della successione della Sig.<sup>ra</sup> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il giorno XX XXXX XXXX e XXXXX a Genova (GE) ove in vita era residente e domiciliata, il XX/XX/XXXX, avendo disposto delle proprie sostanze con testamento olografo datato 28 maggio 1990 e pubblicato con verbale a rogito Notaio Andrea Fusaro di Genova in data 22 febbraio 1996 n°.10685 di Repertorio, registrato a Genova il giorno 11 marzo 1996 al nà:2850, con il quale testamento la de cuius nominava erede universale la figlia Sig.<sup>ra</sup> XXXXX XXXXX, come sopra comparsa e generalizzata, (cfr. con All. "H").

### 7. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova non è stato reperito il progetto relativo alla costruzione del caseggiato in quanto lo stesso è stato edificato prima della introduzione della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n°.1150 (G.U. n°.244 del 16/10/1942).

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, non rappresentato correttamente nella planimetria catastale (cfr. con All. D), si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, descritta alla voce "1.4 – Regolarità catastale".

Le sopra descritte difformità potranno essere regolarizzate, stante l'epoca di costruzione del fabbricato, ai sensi della Legge Regionale n°.16 del 06/06/2008, così come descritto al punto 4.3 a pag. 5.

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova non risultano depositate domande di concessione in sanatoria.



David Camposaragna  
Geometra

## **8. INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03/12/2015, il fabbricato in oggetto è ricompreso al Foglio 37, del Municipio 2 – Centro Ovest, in Zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (cfr. con All. "E").

## **9. VINCOLI**

L'immobile non risulta sottoposto né al vincolo storico architettonico ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°.42, art.10 (già D. Lgs. 490/1999, Titolo I, art.2 - L. 364/1909 - L.1089/1939), né al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°.42, art.136 lettere a) b) c) e d) (già D. Lgs.490/1999, Titolo II, art.139, comma 1, lettere a) b) c) e d) - L. 778/1922 - L.1497/1939), (cfr. con All. "F").

## **10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

### **Caratteristiche strutturali:**

- Strutture verticali: pilastri e travi in c.a. tradizionale - condizioni: sufficienti.
- Travi: cemento armato - condizioni: sufficienti.
- Solai: tipologia: latero cemento - condizioni: sufficienti.
- Copertura: tipologia: tetto a terrazzo non praticabile - condizioni: sufficienti.
- Scale: tipologia: a rampe parallele in cemento armato - ubicazione: interna - servo scala: assente - condizioni: sufficienti.
- Balconi: non presenti.

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

- Pavimentazione esterna: in asfalto - condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne: muratura a camera d'aria - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: sufficienti.



David Camposaragna  
Geometra

- Portone atrio: tipologia: ad anta singola - materiale: alluminio - condizioni: sufficienti.
- Scale: gradini in marmo, pianerottoli e pavimento atrio in graniglia, pareti scale e atrio in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
- Porta caposcala: anta a singolo battente blindata - condizioni: buone.
- Infissi esterni: finestre: doppia anta a battente in legno, nel bagno in alluminio - condizioni: sufficienti – persiane in PVC - condizioni: sufficienti.
- Infissi interni: porte a battente in legno condizioni: sufficienti.
- Cucina: pareti in tinta lavabile rivestite in parte con piastrelle in ceramica - condizioni: sufficienti.
- Bagno: pavimento con piastrelle in ceramica, pareti rivestite con piastrelle in ceramica - condizioni: sufficienti.
- Pavimenti: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti.
- Pareti: in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.

#### **Impianti:**

- Citofonico: presente.
- Ascensore: assente.
- Gas: alimentazione gas metano.
- Elettrico: sottotraccia.
- Fognatura: allacciata alla rete comunale.
- Idrico: sottotraccia ed allacciata alla rete comunale.
- Telefonico: sottotraccia.
- Termico: autonomo, elettrico.

#### **11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

La classe energetica dell'immobile è la **G** con IPE **115,80** kWh/m<sup>2</sup>, attestato di certificazione energetica n°. **19795** trasmesso il **17-05-2017** (cfr. con All. "I").



David Camposaragna  
Geometra

## **12. VALUTAZIONE DEL 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 quelli 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 la 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.;  
acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

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

I valori minimi e massimi, della valutazione OMI, relativi all'immobile oggetto della presente stima sono i seguenti:



David Camposaragna  
Geometra

Quotazioni immobiliari Anno 2016 - Semestre 1			
Fascia/zona: Semicentrale/BURANELLO-SAMPIERDARENA TS.M (LUNGOMARE CANEPA-V.RELA-V.GIOVANNETTI-P.ZZA MODENA - Codice di zona: C23 - Microzona catastale n°.38			
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	€ 850,00	€ 1.100,00

Lo scrivente precisa che il segmento, tra i valori minimo e massimo indicati nella tabella soprastante, nel quale si colloca l'immobile oggetto di stima è al di sotto di quello minimo, ovvero pari ad €. 550,00.

**Lotto unico:** appartamento della superficie virtuale pari a mq. 49,95, arrotondata a mq. 50,00: mq. 50,00 x €/mq. 550,00 = €. 27.500,00.

**Valore a base d'asta : €. 27.500,00.**

### **13. DIVISIONE IN LOTTI**

Lo scrivente precisa che l'immobile non è divisibile in natura e trattandosi di bene avente quota indivisa, considerando il valore a base d'asta, la valutazione dello stesso risulta essere la seguente:

- Sig. Ruben Dario ARTEAGA BUSTAMANTE: €. 27.500,00 x 1/2 = €. 13.750,00;
- Sig.<sup>ra</sup> Jessica Katerina ALVARADO MACIAS: €. 27.500,00 x 1/2 = €. 13.750,00.

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

#### **14.1 – Operazioni peritali**

- nomina con ordinanza in data 17/10/2016, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Roberto PARENTINI;
- giuramento in sede dell'udienza in data 27/10/2016;
- fissazione del sopralluogo in data 28/10/2016, mediante invio di raccomandata al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e comunicazione via PEC al creditore precedente;



David Camposaragna  
Geometra

- presentazione al G.E. di istanza per la richiesta di nomina custode giudiziario in quanto impossibilitato all'accesso all'immobile in data 12/12/2016, autorizzato in data 13/12/2016;
- presentazione al G.E. di istanza per la richiesta di proroga per il deposito della relazione finale in data 20/01/2017, autorizzato in data 24/01/2017;
- sopralluogo con l'ausilio del custode giudiziario della So.Ve.Mo. S.r.l. in data 06/02/2017, alla presenza del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

#### 14.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Visure Telematiche Catastali del bene, presso il portale dell'Agenzia del Territorio di Genova;
- accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova per ispezione ipotecaria;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per la ricerca delle autorizzazioni amministrative;
- accesso presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova per verificare eventuali richieste di condono;
- accessi presso l'Archivio Notarile di Genova per la richiesta della copia conforme all'originale dell'atto di compravendita in data 08/11/2016 e ritiro in data 15/11/2016.

----- 0 0 0 -----



David Camposaragna  
Geometra

**ALLEGATI:**

- ALL. A:** Lettere Raccomandate A/R e PEC;
- ALL. B:** Richiesta nomina custode giudiziario e verbale sopralluogo;
- ALL. C:** Ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- ALL. D:** Documentazione Catastale;
- ALL. E:** Estratto del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), Tav.37;
- ALL. F:** Estratto Tavola Beni Paesaggistici - Foglio 37;
- ALL. G:** Planimetria appartamento;
- ALL. H:** Atto di compravendita;
- ALL. I:** Attestato di Prestazione Energetica;
- ALL. L:** Documentazione fotografica.

Lo scrivente ritiene, con la presente ed i relativi allegati, di avere esaurito l'incarico ricevuto e, nel considerarsi a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità, con osservanza si sottoscrive.

Genova, 18/05/2017

L'Esperto

.....

(Geom. David Camposaragna)

