

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. 857/16

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - debitrice esecutata

G.E.: Dott.ssa Paola ZAMPIERI

**RELAZIONE DI STIMA**



**LOTTO UNICO:** appartamento posto al piano sesto del fabbricato sito in Comune di Genova, Via Valentino Armirotti Civ. 2 Interno 11.

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

Piena proprietà in regime di separazione dei beni alla Sig.<sup>ra</sup> XXXXXXXXX XXXXXXXXX dell'appartamento sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il Civ. 2 di Via Valentino Armirotti e più precisamente: appartamento, posto al piano sesto composto da ingresso - soggiorno, cucina, corridoio, due ripostigli, due camere, bagno e due balconi.

#### **1.1 - Dati tecnici:**

Appartamento:	superficie lorda commerciale: mq. 104,15;
Ripostiglio esterno	superficie lorda commerciale: mq. 1,50;
Balcone su Cavedio:	superficie lorda commerciale: mq. 2,55;
Balcone su Via Carlo Rolando:	superficie lorda commerciale: mq. 1,60.

#### **1.2 - Calcolo superficie virtuale**

$\text{mq.}104,15 + 50\% \text{ di } \text{mq.}1,50 + 30\% \text{ di } \text{mq.}2,55 + 30\% \text{ di } \text{mq.}1,60 = \text{mq.}106,00.$

#### **1.3 – Identificativi catastali**

- L'appartamento, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo alla Sig.<sup>ra</sup> Miriam Filerma MERO CHUNG, con i seguenti dati: Sezione SAM, foglio 43, mappale 805, sub. 60 – Via Valentino Armirotti – Civ. 2, piano 6, interno 11, scala U, - categoria A/4 - classe 5 - vani 6,5 - R.C. €. 553,90 (cfr. con All. "E").

#### **1.4 – Regolarità catastale**

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente (cfr. con All. "E"), si sono riscontrate le seguenti difformità:



- demolizione delle tramezze del locale antibagno (cfr. con planimetria stato di progetto D.I.A. n°.6797 del 2003 All. "I", planimetria appartamento "L" e con la documentazione fotografica All. "O" foto n°. 14);
- creazione di gradino, muretto basso e muro sporgente, lato servizi igienici, nel locale bagno (cfr. con planimetria stato di progetto D.I.A. n°.6797 del 2003 All. "I", planimetria appartamento "L" e con la documentazione fotografica All. "O" foto n°. 12, 13 e 14).
- diverso posizionamento del ripostiglio esterno e mancato inserimento della piccola finestra interna (cfr. con planimetria stato di progetto D.I.A. n°.6797 del 2003 All. "I", planimetria appartamento "L" e con la documentazione fotografica All. "O" foto n°. 15, e 16).

### 1.5 – Confini

#### L'appartamento così confina:

- a nord: con muro perimetrale su Civ.1 di Via Currò;
- a est: con cavedio ed appartamento interno12;
- a sud: con vano scale ed appartamento interno12;
- ovest: con muro perimetrale su Via Carlo Rolando;
- sopra: con copertura;
- sotto: con appartamento interno 9.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

#### Caratteristiche zona:

Semicentrale 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.750, Strada Sopraelevata a circa Km.2,55, Svincolo Autostradale Genova-Ovest a circa Km. 3,00, Aeroporto Cristoforo Colombo a circa km. 3,85.

**3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile è occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dalla Sig.<sup>ra</sup> XXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX e dai due figli minorenni, XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in forza del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato, ai sensi dell'articolo 2, comma 8 legge 9 dicembre 1998, n°.431, in data 14/04/2016 con la Sig. <sup>ra</sup>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, della durata di quattro anni, con decorrenza dal 15/08/2015 e scadenza il 14/04/2020 e si intenderà rinnovato di altri quattro anni nella ipotesi in cui il locatore non comunichi al locatore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'articolo 3, comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n°.431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata contenente la specificazione del motivo invocato almeno sei mesi prima della scadenza, registrato il 15/04/2016 presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Territoriale di Genova 2, ufficio TLH serie 3T, numero 2731 (cfr. con All. "F").

Lo scrivente precisa che dalla consultazione degli archivi anagrafici effettuata, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, è emerso che la Sig. <sup>ra</sup> XXXX XXX XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX residente nell'immobile oggetto di esecuzione, ha un procedimento di irreperibilità in corso (della durata di un anno), con decorrenza dal 11/07/2016 (cfr. con All. "D").

**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 21/04/2004 – R.P. n°. 4080, R.G. n°. 17578 Pubblico Ufficiale Cola Maria Paola Rep. n°. 7800/5489 del 14/04/2004, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – immobili siti in Genova, (cfr. con All. “C”).

##### 4.2.2. Pignoramenti:

- Trascrizione contro del 09/01/2017 – R.P. n°. 530, R.G. n°. 630 Pubblico Ufficiale Giudiziario Rep. n°. 11283 del 06/12/2016, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – immobili siti in Genova (cfr. con All. “C”).

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

##### 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, ad eccezione del locale antibagno che dovrà essere ripristinato, in quanto il bagno non può comunicare direttamente con il soggiorno, essendo in contrasto con quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale art.36 lettera a) comma 2 “...deve essere previsto un servizio igienico avente accesso da corridoi, ingressi o altri vani di disimpegno, tranne gli alloggi dotati di più servizi igienici nei quali gli eccedenti possono comunicare con una camera da



letto, oltreché per gli alloggi con non più di due locali;...”, 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).

Lo scrivente precisa che a seguito di accertamento di conformità effettuato presso lo Sportello Unico dell’Edilizia, con il responsabile di zona, le difformità rilevate per quanto riguarda il ripostiglio esterno, siano dovute ad una errata rappresentazione grafica negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n°.6797 del 2003 e che pertanto siano sanabili tramite la sola presentazione di una comunicazione di pre-esistenza opere ante 1942.

#### 4.4 Oneri di regolarizzazione Catastale del bene:

Completata la pratica 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: **€. 1.156,17 circa.**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute al momento della perizia: **nessuna.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: rifacimento atrio, per un importo, diviso in n°.5 rate scadute, pari ad **€. 1.957,50 circa.**

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

#### 6.1 Attuali proprietari

Alla Sig.<sup>ra</sup>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il bene oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita Rep. n°.7799 del 14/04/2004, a rogito del Notaio XXX



XXXXX di Genova, per acquisto fattone dalla XXXXXXXXXX con sede in XXXXX (cfr. con All. "M").

### 6.2 Precedenti proprietari

Alla XXXXXXXXXX con sede in Genova, il bene oggetto di perizia è pervenuto in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Genova in data 22 settembre 2003 Rep. n°.XXX e n°.XXXX di Cron., trascritto a Genova il 09 ottobre 2003 al Reg. Part. n°.21970 (cfr. con All. "M").

### 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), ma risulta depositato la seguente documentazione:

- D.I.A., n°.6797 del 2003, denuncia di inizio attività ai sensi dell'art.4) L.29/02 (cfr. con All. "I").

Dal raffronto eseguito tra la planimetria catastale (cfr. con All. "E") con la tavola della D.I.A. n°.6797 del 2003 (cfr. con planimetria stato di progetto All. "I"). si sono rilevate le difformità descritte al punto "1.4 – Regolarità catastale" a pagina 2 e 3.

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 pagina 5 e 6.

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



## **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 AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale (cfr. con All. “G”).

## **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. “H”).

## **10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

### **Caratteristiche strutturali:**

- Strutture verticali: pilastri e travi tipologia e condizioni: non accertabili.
- Travi: tipologia e condizioni: non accertabili.
- Solai: tipologia e condizioni: non accertabili.
- Copertura: tipologia: tetto a falde - condizioni: sufficienti.
- Scale: tipologia: a rampe - ubicazione: interna - servo scala: assente - condizioni: sufficienti.
- Balconi: materiale: soletta in c.a. con ringhiera in ferro - condizioni: sufficienti.

### **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.
- Portone atrio: tipologia: ad anta unica - materiale: alluminio - condizioni: buone.





- Scale: gradini in marmo, pianerottoli e pavimento atrio in piastrelle di ceramica  
– pareti scale e atrio parte in lambrino con lastre di marmo e parte in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
- Porta caposcala: a doppia anta in legno - condizioni: sufficienti.
- Infissi esterni: finestre: doppia anta a battente in pvc, - condizioni: sufficienti – persiane in plastica - condizioni: sufficienti.
- Infissi interni: porte a battente in legno condizioni: sufficienti.
- Cucina ed angolo cottura: pareti in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
- Bagno: pavimento piastrelle in ceramica, pareti rivestite in parte con piastrelle in ceramica ed in parte in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
- Pavimenti: piastrelle in cotto - 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.

#### **11. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Allo scrivente, l'attestato di prestazione energetica, a firma dell'Arch. Valerio Cannizzo Certificatore n°.4454, è stato fornito dalla Sig. <sup>ra</sup> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXX.



La classe energetica dell'immobile è la **G** con IPE **285,61** kWh/m<sup>2</sup>, attestato di prestazione energetica n°. **16115** trasmesso il **10-04-2016** (cfr. con All. "N").

## **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:



Quotazioni immobiliari Anno 2016 - Semestre 2			
Fascia/zona: Semicentrale/ROLANDO-FILLAK TU.M (V.RETI-V.DEL CAMPASSO-V.G.BOSCO)			
Codice di zona: C21 - Microzona catastale n°36			
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	€ 790,00	€ 1.150,00

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 quello minimo, ovvero pari ad €. 790,00.

**Lotto unico:** appartamento della superficie virtuale pari a mq. 106,00:  
mq. 106,00 x €/mq. 790,00 = €. 83.740,00.

**Valore a base d'asta : €. 83.740,00.**

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

Lo scrivente precisa che l'immobile non è divisibile in natura.

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

#### **14.1 – Operazioni peritali**

- nomina con ordinanza in data 06/02/2017, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola ZAMPIERI;
- giuramento in sede dell'udienza in data 16/02/2017;
- fissazione del sopralluogo in data 16/02/2017, mediante invio di raccomandata alla Sig.<sup>ra</sup> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e comunicazione via PEC al creditore procedente;
- presentazione al G.E. di istanza per la richiesta di nomina custode in quanto impossibilitato all'accesso all'immobile in data 29/03/2017, autorizzato in data 05/04/2017 con concessione di proroga di 45gg. del termine di deposito della relazione di stima;



- sopralluogo con l'ausilio del custode giudiziario della So.Ve.Mo. S.r.l. in data 08/05/2017, alla presenza della Sig.<sup>ra</sup> XXXX XXXX XXXX XXXXX e dell'inquilino Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

#### 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 24/02/2017 e ritiro in data 03/03/2017.

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

#### **ALLEGATI:**

- ALL. A:** Lettera Raccomandata A/R e PEC;
- ALL. B:** Richiesta nomina custode giudiziario;
- ALL. C:** Ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- ALL. D:** Certificato stato di famiglia;
- ALL. E:** Documentazione Catastale;
- ALL. F:** Contratto di locazione ad uso abitativo;
- ALL. G:** Estratto del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), Tav.37;
- ALL. H:** Estratto Tavola Beni Paesaggistici - Foglio 37;
- ALL. I:** D.I.A. n°.6797 del 2003;
- ALL. L:** Planimetria appartamento;
- ALL. M:** Atto di compravendita;
- ALL. N:** Attestato di Prestazione Energetica;
- ALL. O:** Documentazione fotografica.



David Camposaragna  
Geometra

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, 26/05/2017

L'Esperto

.....

(Geom. David Camposaragna)

