

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VI°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**G.E.: Ill.mo dott. Roberto Bonino**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**[REDACTED]**

rappresentato e difeso dall'avv. **[REDACTED]**

*contro il sig.*

**[REDACTED]**

**RELAZIONE DI STIMA**

---

Tecnico Incaricato: Arch. Lucia Di Summa

Iscritto all' Ordine degli Architetti di Genova con il N. 1558

con studio in Genova, Via Pagano Doria 9/10- 16128 Tel/Fax 010 5956865 M. 347 4668577

e-mail: [luciadisumma@tin.it](mailto:luciadisumma@tin.it) pec: [lucia.disumma@archiworldpec.it](mailto:lucia.disumma@archiworldpec.it)



*LOTTO UNICO: piena proprietà consistente nella casa di civile abitazione da terra a tetto distinta con il numero 82 di Frazione Fontanarossa , Comune di Gorreto (Ge) , disposta su due livelli - terra e primo con annesse pertinenze.*

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

**Piena proprietà** dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Gorreto (Ge) , Frazione Fontanarossa n. 82 e più precisamente casa unifamiliare da terra a tetto disposta su due livelli composta da

Piano terra :

Veranda antistante porta di accesso u.i., cucina, piccolo disimpegno, servizio igienico-sanitario, camera passante, cantina direttamente accessibile dall'interno dell'u.i. oltre che da porta esterna sulla stradina laterale, vano scala che conduce al primo piano, piccolo terrazzo a nord;

Piano primo :

due camere, corridoio, due balconi (di cui quello a nord non accessibile) legnaia accessibile dall'esterno sul lato della corte e attualmente accessibile anche dall'interno ( è stato aperto un varco non autorizzato ).

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

<i>superficie utile abitazione:</i>	<i>mq. 50,55</i>
<i>superficie lorda abitazione :</i>	<i>mq. 76,80</i>
<i>poggioli</i>	<i>mq. 1,28</i>
<i>terrazzino a nord</i>	<i>mq. 1,56</i>
<i>corte</i>	<i>mq. 3,25</i>
<i>veranda</i>	<i>mq. 4,80</i>
<i>cantina</i>	<i>mq. 7,60</i>
<i>legnaia</i>	<i>mq. 3,80</i>





### 1.5 – Confini

L'unità immobiliare confina :

a nord strada comunale

a sud terrapieno

ad est muri perimetrali su strada

ad ovest mappale 903 Catasto terreni comune di Gorreto

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

### Caratteristiche zona:

Frazione Fontanarossa, Comune di Gorreto, a mt. 938 metri sul livello del mare. Alta Valla Del Trebbia.

Raggiungibile dalla strada statale 45 della Val Trebbia dopo aver oltrepassato Rovigno. Distanza dal centro di Gorreto circa KM 4 .

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Collegamenti pubblici: Linea ATP che collega Genova con Gorreto. Casello autostradale di Busalla a 50 Km ca.

## **3. STATO DI POSSESSO**

L'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo risultava libera ed in disuso.

Da ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate non è risultato alcun contratto di locazione in essere.

Da ricerca eseguita presso l'ufficio anagrafe del Comune di Gorreto non risultano residenti all'indirizzo.



#### **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 : //

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: il sig. [redacted] di stato civile [redacted]

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni: nessuna

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

###### 4.2.1. Iscrizioni

###### **Iscrizione**

Ipoteca volontaria iscritta a Genova il 16 gennaio 2007 al n. 458 del registro particolare e n. 2158 generale, per € 153.000,00 a favore del [redacted] con sede in [redacted] (domicilio ipotecario eletto presso la propria [redacted] n. [redacted] Via [redacted] n. [redacted]), a carico di [redacted], a garanzia dell'originario debito di € 102.000,00 contratto con mutuo a rogito notaio G. Castellana in data 12/01/2007 Repertorio n. 10463.

###### 4.2.2. Pignoramenti

###### **Trascrizioni**

- Pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 23 giugno 2009 all'art. 13904 in favore di [redacted], nato a Genova il [redacted] ( domicilio ipotecario eletto non indicato –richiedente Avv. [redacted] n. [redacted] int. [redacted]), a carico della società [redacted], con sede in [redacted] in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale giudiziario del tribunale di Genova in data 21/05/2009 rep. n. 4770/2009.



-Pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 20/10/2016 all'art. 21869 in favore di "██████████" con sede in ██████████, C.F. ██████████, a carico di ██████████, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Genova in data 11/10/2016 rep. n. 9828/2016.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia:

Non essendo state trovate pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di perizia, stante che allo stato attuale l'immobile presenta alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, ovvero:

- finestra anziché portafinestra di accesso al balcone lato nord della camera del primo piano

- apertura ( non rifinita) di collegamento con la legnaia

si indicano prudenzialmente € 2.000,00 oltre oneri di legge per opere edilizie di ripristino di quanto sopra elencato, consistente :

- nella chiusura del varco di collegamento con la legnaia

- apertura sottofinestra

- sostituzione infissi e persiane.

4.3.2. di conformità catastale: ---

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

L'immobile si presenta completamente da risanare.



Essendo immobile indipendente non vi sono spese di natura condominiale.

La corte posta a sud non è recintata, potrebbe esservi passaggio alle unità immobiliari riprese nella documentazione fotografica, anche se non sono indicate servitù nell'atto di provenienza.

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

### **6.1 Attuali proprietari**

La proprietà attuale dell'immobile oggetto di perizia è intestata a:

**Secchi Giorgio** nato a **Baratta Sottana (PA)** il **21.09.1979**

C.F. **[REDACTED]** per acquisto fattone da **Barclays Group**

**Immobiliare srl** in data 12 gennaio 2007 con atto di compravendita a

rogito Notaio Giuseppe Castellana di Genova rep. n.10462 , trascritto a

Genova il 16 gennaio 2007 all'art.1370 .

### **6.2 Precedenti proprietari**

Alla **Barclays Group Immobiliare srl** con sede in **Baria** il bene pervenne con

atto di compravendita autenticato dal Notaio Andrea Castello di Genova rep.

n.88307 , trascritto a Genova l'1 dicembre 2006 all'art. 34107 per acquisto

fattone dalla signora **Mendez Patricia Juana Morales** .

Alla signora **Mendez Patricia Juana Morales** il bene , nella sua attuale

consistenza, pervenne con atto di compravendita del 17 novembre 2003 a

rogito notaio Andrea Castello di Genova rep. n. 83885 , trascritto a Genova

il 21 .11.2003 all'art. 26047 per acquisto fattone da **Mangini Laura**

A **Mangini Laura** nata a **Genova** il 3 settembre 1968 il bene, se pur in diversa

consistenza ( n.d.r. come scrive il notaio Elia Antonacci ) , pervenne in forza di

decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Genova in data 29

maggio 1996 Rep. n. 1887, trascritto a Genova il 31 maggio 1996 art. 9343.



## **7. REGOLARITA' EDILIZIA**

Il fabbricato cui l'immobile appartiene si presume sia stato edificato intorno agli anni '30 del secolo scorso.

Agli atti del Comune di Gorreto non sono stati reperiti nè il Certificato di agibilità/abitabilità, né pratiche edilizie al fine di verificare la sua regolarità urbanistica, oltre alla verifica di quanto dichiarato dal notaio Antonacci in sede di redazione di relazione notarile sulla diversa consistenza del bene nel passaggio da Mangini Laura a Mendez Batista Juana Mercedes.

## **8. INDAGINE URBANISTICA (all. 9)**

Secondo il PUC CO vigente del Comune di Gorreto l'u.i. ricade per quanto riguarda l'assetto insediativo in Ambito di conservazione del territorio edificato.

Secondo il PTCP l'u.i. ricade zona NI-CO suscettività d'uso condizionata.

## **9. VINCOLI**

Il fabbricato in oggetto non ricade in zona soggetta a vincoli.

## **10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

<b>Caratteristiche strutturali:</b>	
Strutture verticali:	muratura in pietra portante
Copertura	a falde inclinate, struttura lignea non visibile nella parte abitativa struttura a vista nella legnaia Tegole marsigliesi disallineate
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Pavimentazione esterna antistante	asfalto condizioni :mediocri





Pareti esterne:	intonaco alla genovese e pietra condizioni: mediocri
Infissi esterni	Finestre /persiane di legno Condizioni : pessime Porta cantina sulla strada rivestita di metallo Condizioni : da sostituire Struttura lignea antistante l'ingresso : di legno da risanare
Bagno:	w.c., lavabo , piatto doccia condizioni:pessime
Pavimenti:	bagno : rivestimento in pvc condizioni:pessime restanti pavimenti: piastrelle di graniglia di marmo condizioni: mediocri
Pareti e soffitti:	soffitti intonacati e tinteggiati condizioni:pessime si evidenziano: presenza di umidità di risalita tracce di infiltrazioni d'acqua sui soffitto, distacchi di intonaco.
<b>Impianti:</b>	
Elettrico:	In parte incassato non sfilabile, in parte in canalina esterna: non a norma
Fognatura:	si presume allacciata alla rete comunale
Idrico:	si presume allacciato alla rete comunale
Termico:	non presente

## **11. VALUTAZIONE DAL 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 e afferenti ospiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento.

La stima del valore venale terrà inoltre conto della posizione, dell'esposizione, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione , quindi delle condizioni dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo. L'analisi dei valori di mercato in zona, tenuto conto



dell'attuale crisi di mercato, 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 nell'attuale condizione che richiede un completo risanamento , rinnovamento di finiture ed impianti.

### 11.2. Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame banca dati valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per immobili appartenenti alla categoria abitazioni economiche in normale stato conservativo, in zona B1, propone valori da un minimo €/mq 435,00 ad un massimo di €/mq 650,00 .*
- banca dati Borsino Immobiliare che per abitazioni in Frazione Fontanarossa , Comune di Gorreto (Ge) indica i seguenti valori:  
ubicazione minor pregio €/mq 358,00 , maggior pregio € 529,00 , fascia media € 444,00.
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti internet.

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

**Lotto unico:** piena proprietà unità immobiliare da terra a tetto ad uso civile abitazione con annesse pertinenze della superficie commerciale di mq. 99,00 ca.

In considerazione del pessimo stato manutentivo dell'u.i. che necessità di essere completamente risanato e rinnovato sia per quanto riguarda le finiture che gli impianti , delle caratteristiche generali e dell'esposizione, della crisi di mercato che penalizza ancor più le piccole frazioni, non



comodamente raggiungibili con mezzi pubblici , si è ritenuto di applicare un valore al mq. inferiore al minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate.

mq. 99 x €/mq. 250,00= € 24.750,00

-detratto importo per regolarizzazione

edilizia € 2.000,00 oltre oneri di legge

totale € 22.750,00

**Valore a base d' asta arrotondato = € 22.700,00**

## **12. DIVISIONE IN LOTTI**

Stante le caratteristiche distributive dell'u.i. si ritiene che il bene immobile **non sia divisibile** .

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

### **13.1 – Operazioni peritali**

- nomina 01.12.16
- giuramento 15.12.16
- invio raccomandate 27.12.16 e 22.02.17
- istanza di proroga per accesso forzoso 08.02.17
- sopralluogo 28.03.17

### **13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici**

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per reperimento planimetria catastale e visura storica per immobile;
- ricerca pratiche edilizie / condono, inquadramento urbanistico/vincoli all'Ufficio Tecnico del Comune di Gorreto;
- ricerca certificato di abitabilità;
- reperimento atto di provenienza presso notaio Castagnola di Genova
- accesso presso Ufficio Anagrafe del Comuni di Gorreto per richiesta



- certificati storici di residenza, stato di famiglia e stato civile .
- ricerca presso Agenzia delle entrate di eventuali contratti di locazione.

### 13.3 - APE

La scrivente ha provveduto a redigere APE a mezzo di delegato (All.3).

L' Esperto  
arch. Lucia Di Summa

#### **Allegati:**

- 1 Visura storica per immobile e planimetria catastale
- 2 Certificati anagrafici
- 3 Attestato Certificazione Energetica (APE)
- 4 Atto di provenienza
- 5 Documentazione fotografica
- 6 Planimetria in scala 1:100
- 7 Stralci cartografici
- 8 Consultazione Agenzia delle Entrate per verifica esistenza contratti di locazione



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

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da **Unicredit Spa** contro **Cecala Giorgio**, attesta di avere inviato con posta ordinaria copia della presente relazione all'esecutato, di averne inviato copia via e-mail all'avv. Carlo Castagnola per il precedente e di aver depositato copia di cortesia per l'Ill.mo G.E presso la cancelleria della VII sez. del Tribunale di Genova.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 8 aprile 2017

L' Esperto

Arch. Lucia Di Summa





Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 12/01/2017 - Ora: 10.20.48 Segue

Visura n.: GE0004653 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2017

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>GORRETO</b> ( Codice: E109) Provincia di <b>GENOVA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 33 Particella: 997

### INTESTATO

I	CECALA Giorgio nato a PETRALIA SOTTANA il 24/03/1979	CCLGRG79C24G511P*	(1) Proprietà per 1/1
---	--	-------------------	-----------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		33	997				A/4	U	5,5 vani	Totale: 82 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 80 m <sup>2</sup>	Euro 156,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
Annotazioni												
FRAZIONE FONTANAROSSA n. 82 piano: T-I; classamento proposto e validato (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		33	997				A/4	U	5,5 vani	Catastale	Euro 156,23	COSTITUZIONE del 21/06/2002 protocollo n. 214200 in atti dal 21/06/2002 COSTITUZIONE (n. 2132.1/2002)
Indirizzo												
Annotazioni												
FRAZIONE FONTANAROSSA n. 82 piano: T-I; classamento proposto e validato (D.M. 701/94)												

### Situazione degli intestati dal 12/01/2007

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED] nato a P...		[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/1	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/01/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/01/2007 Repertorio n.: 10462 Rogante: CASTELLANA GIUSEPPE Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRARENDITA (n. 1370.1/2007)						



Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 12/01/2017 - Ora: 10.20.48 Fine

Visura n.: GE0004653 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2017

### Situazione degli intestati dal 16/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in PAVIA	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 12/01/2007
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/12/2006 Repertorio n.: 88307 Rogante: CASTELLO ANDREA Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 34107.1/2006)			

### Situazione degli intestati dal 17/11/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nata in R...	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 16/11/2006
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/11/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/12/2003 Repertorio n.: 83885 Rogante: CASTELLO ANDREA Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 26047.1/2003)			

### Situazione degli intestati dal 21/06/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED] R*	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 17/11/2003
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
COSTITUZIONE del 21/06/2002 protocollo n. 214200 in atti dal 21/06/2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2132.1/2002)			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 1703

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **TACCHIELLA STEFANO**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cf. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Genova**

Dichiarazione protocollo n. 214200 del 21/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gorreto

Frazione Fontanarossa

civ. 82

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 997

Subalterno:

Compilata da:  
Mangini Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Genova

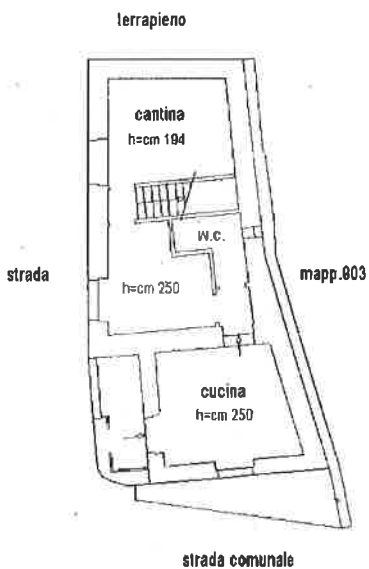
N. 2519

Scheda n. 1

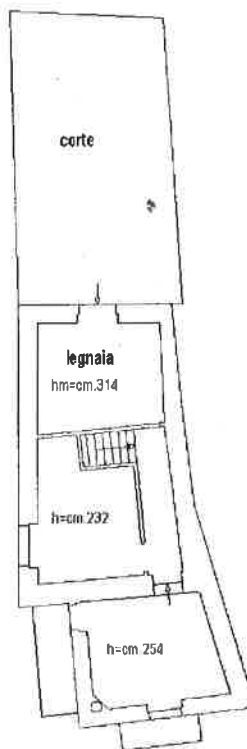
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2017 - Comune di GORRETO (E1097) - Foglio: 33 Particella: 997 > - Sub: FRAZIONE FONTANAROSSA n. 82 piano: T-1;

**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



Ultima Planimetria in atti