

Valeria Lelli Architetto

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**Sezione VII**  
**R.E. 189/2012**

Procedura promossa da:

**BANCA CARIGE S.P.A.**

**Avv. Andrea RIVELLINI**

Contro



**Avv. -**

**RELAZIONE DI STIMA**

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA

- Appartamento sito in Sant'Olcese, Via Brodolini, civ 11, piano T – 1SS – 2SS, int 1 composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, tre camere e due terrazzi piano strada a Piano T, locale al piano sottotetto, cantina al piano sottostrada, locale di sgombero al secondo piano sottostrada.
- Autorimessa (proprietà 1/3, con gli altri condomini)
- Ripostiglio (proprietà 1/3, con gli altri condomini)
- Terreni

### 1.1 Dati Tecnici

Appartamento:	mq 94,92 di superficie calpestabile interna mq 120,08 di superficie lorda commerciale <sup>1</sup> del solo appartamento. mq 136,43 superficie lorda commerciale incluse le pertinenze esclusive <sup>2</sup>
Autorimessa:	mq 48,83 di superficie calpestabile, 65,34 di superficie lorda commerciale, un terzo della quale è pari a mq 21,78
Ripostiglio:	mq 12,05 di superficie calpestabile, 16,20 di superficie lorda commerciale, un terzo della quale è pari a mq 5,4.
Bosco Ceduo	12 are e 70, pari a 1.270 mq
Prato Arborato	rispettivamente pari a 7 are e 90 e 12 are e 30, cioè 790 e 1.230 mq
Seminativo Arborato	15 are e 70, pari a 1.570 mq.

Le aree attigue assommano rispettivamente a mq 2.500 (bosco + prato), mq 2.350 (Seminativo + prato, usati come orto e all'uopo dotati di cisterna costruita in base a regolare permesso)

<sup>1</sup> Si intende la superficie al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali fino a 50 cm, nonché di metà dei muri di confine ed aumentata infine del 30% della superficie di terrazzi e balconi fino a 25mq, del 10% di quella eccedente i 10mq.

<sup>2</sup> Come da istruzioni Agenzia del Territorio vengono valutate al 25% le superfici al lordo dei muri perimetrali e di metà di quelli di confine le superfici di mansarda, cantina e locale di sgombero.

## 1.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale dell'appartamento, incluse le pertinenze esclusive e non<sup>3</sup>, è pari a 143,23 mq.

## 1.3 Identificativi catastali

L'appartamento inclusivo delle relative pertinenze esclusive risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Olcese in capo a [REDACTED]

e [REDACTED] coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 5, mappale 461, subalterno 1, Zona censuaria -, categoria A/2 - classe 1 - vani 7 - R.C. € 596,51.

Quanto all'autorimessa essa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Olcese in capo a [REDACTED] e [REDACTED] per 1/6 ognuno<sup>4</sup> coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 5, mappale 461, subalterno 5, Zona censuaria -, categoria C/6 - classe 2 - mq 54 - R.C. € 301,20.

Quanto al ripostiglio essa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Olcese in capo a [REDACTED] e [REDACTED] per 1/6 ognuno<sup>5</sup> coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 5, mappale 461, subalterno 6, Zona censuaria -, categoria C/2 - classe 4 - mq 5 - R.C. € 15,49.

Quanto ai terreni, essi risultano tutti censita al Catasto Terreni del Comune di Sant'Olcese al 100% in capo a [REDACTED] coi seguenti dati:

1 - Bosco ceduo - foglio 7, mappale 191, sub -, porz - , classe 4, Superficie are 12 e centiare 70, Red. Domin. € 0,33, Red. Agrario 0,07.

2 - Prato Arborato - foglio 7, mappale 192, sub -, porz - , classe 4, Superficie are 12 e centiare 30, Red. Domin. € 1,59, Red. Agrario 2,86.<sup>6</sup>

3 - Prato Arborato - foglio 7, mappale 456, sub -, porz - , classe 3, Superficie are 7 e centiare 90, Red. Domin. € 1,84, Red. Agrario 2,04.

4 - Seminativo Arborato - foglio 7, mappale 135, sub -, porz - , classe 2, Superficie are 15 e centiare 60, Red. Domin. € 14,90, Red. Agrario 14,10.<sup>7</sup>

<sup>3</sup> Viene nuovamente usato un Coefficiente del 25% per entrambi i locali.

<sup>4</sup> Gli altri proprietari per 1/3 ognuno sono gli altri due condomini

<sup>5</sup> Gli altri proprietari per 1/3 ognuno sono gli altri due condomini

<sup>6</sup> Le due particelle 191 e 192 risultano adiacenti. Cfr. Catasto Terreni in All.C

<sup>7</sup> Le due particelle 135 e 456 risultano adiacenti. Cfr. Catasto Terreni in All.C

#### 1.4 Regolarità catastale

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

#### 1.5 Confini<sup>8</sup>

Gli immobili così confinano:

##### Appartamento:

NORD:	Distacco Condominiale
EST:	Area Condominiale (e via Brodolini) <sup>9</sup>
SUD:	Distacco Condominiale
OVEST:	Distacco Condominiale
SOPRA:	stessa ditta altra proprietà
SOTTO:	stessa ditta altra proprietà

##### Cantina:

NORD:	Ditta Minniti
EST:	Locale Condominiale
SUD:	Distacco Condominiale
OVEST:	Distacco Condominiale
SOPRA:	stessa ditta altra proprietà
SOTTO:	terra

##### Locale di sgombero:

NORD:	Distacco Condominiale
EST:	Area Condominiale
SUD:	Distacco Condominiale
OVEST:	Distacco Condominiale
SOPRA:	terra
SOTTO:	terra

##### Autorimessa

NORD:	(terra)
-------	---------

<sup>8</sup> Ditture estrapolate da planimetrie Catastali a firma Geom. Carlo RIVETTI  
<sup>9</sup> le ditture tra parentesi sono stati aggiunti dalla scrivente

EST: (terra)  
SUD: stessa ditta  
OVEST: Ditta [REDACTED]  
SOPRA: stessa ditta altra proprietà  
SOTTO: terra

Ripostiglio:

NORD: (terra)  
EST: (terra)  
SUD: stessa ditta  
OVEST: Ditta [REDACTED]  
SOPRA: stessa ditta altra proprietà  
SOTTO: terra

Particella 191 (Bosco Ceduo)

NORD: part. 748  
EST: part. 192  
SUD: part. 935  
OVEST: part. 187 e 188

Particella 192 (Prato Arborato)

NORD: part. 748  
EST: part. 748 e 935  
SUD: part. 935  
OVEST: part. 191

Particella 456 (Prato Arborato)

NORD: part. 455  
EST: part. 137  
SUD: part. 137 e 458  
OVEST: part. 135

Particella 135 (Seminativo Arborato)

NORD: part. 132  
EST: part. 456  
SUD: part. 137 e 458

OVEST: part. 133

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

### 2.1 Caratteristiche della zona

Residenziale e semiperiferica. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I terreni sono dislocati sulle alture circostanti

### 2.2 Collegamenti pubblici

Sant'Olcese è servita dalla ATP, con linee in servizio verso Genova Bolzaneto, nonché dalla linea ferroviaria Genova - Casella, con arrivo nella Stazione di via Cesare Cabella, zona Manin.

## 3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono tutti occupati/utilizzati dai coniugi [REDACTED]

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici 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: la [REDACTED] cui sono intestati i terreni, risulta ancora coniugata in regime di comunione dei beni col Signor [REDACTED], ma è in corso una causa di [REDACTED]

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura<sup>10</sup>**

- 4.2.1 Iscrizioni: iscrizione ipoteca volontaria in data 29/04/2008 al Reg. Part. 3022, a firma notaio Luigi CASTELLO, per € 240.000,00 a favore Banca Antonveneta S.p.A., derivante da contratto di mutuo a garanzia di un finanziamento di € 120.000,00, contro [REDACTED] gravante sull'appartamento (Fg. 5 Part. 461, sub 1)
- 4.2.2 Iscrizioni: iscrizione ipoteca volontaria in data 02/09/2011 al Reg. Part 5441, a firma notaio Rosetta GESSAGA, per € 80.000,00 a favore della Spett.le [REDACTED], con sede in Alba, a garanzia delle obbligazioni assunte dal signor [REDACTED], nei confronti della medesima [REDACTED] per l'affitto del ramo di azienda corrente in Genova, via V Maggio, 69R, di cui alla scrittura privata 10/08/2011, con autentica Notaio Federico SOLIMENA, N° Rep. 47904 , contro [REDACTED].
- 4.2.3 Iscrizioni: iscrizione ipoteca giudiziale in data 04/12/2011 al Reg. Part. 7172, per € 25.000,00 a favore banca CARIGE S.p.A., con sede in Genova, a garanzia della somma di € 16.899,13 oltre a interessi e spese, contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Genova in data 28/11/2011 N°. Rep. 25, gravante su tutti gli immobili in oggetto per le quote sopra specificate.
- 4.2.4 Pignoramenti: verbale di pignoramento immobili in data 19/11/2010 Reg. Part. 25068, per complessivi € 900,00 a favore di Marlowe investigazioni S.a.S., con sede in Genova, derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Genova in data 30/09/2010 N°. Rep. 8947/2010, contro [REDACTED] [REDACTED] e gravante sui terreni (Catasto Terreni, Fg. 7 part. 191, 192, 135, 456)
- 4.2.5 Pignoramenti: verbale di pignoramento immobili in data 03/04/2012 Reg. Part. 7813, per € 16.899,13, oltre interessi e spese, favore banca CARIGE S.p.A., con sede in Genova, derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Genova in data 07/03/2012 N°. Rep. 2153/2012, contro [REDACTED] [REDACTED] e gravante su appartamento, autorimessa e

ripostiglio (Catasto Fabbricati, Fg. 5, Part. 461, sub. 1, 5 e 6) per le quote sopra specificate.

4.2.6 Pignoramenti: verbale di pignoramento immobili in data 13/04/2012 Reg. Part. 8763, per € 16.899,13, oltre interessi e spese, favore banca CARIGE S.p.A., con sede in Genova, derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Genova in data 21/03/2012 N°. Rep. 2788/2012, contro [REDACTED] e gravante sui terreni (Catasto Terreni, Fg. 7 part. 191, 192, 135, 456)

4.2.7 Altre limitazioni d'uso: Autorimessa e Ripostiglio (Catasto Fabbricati, Fg. 5, Part. 461, sub. 5 e 6, già censiti al Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 461, sub. 4) hanno formato atto di asservimento autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Ottavio FERRANDO, in data 24/04/1974, autentica n° 42091 di Repertorio, trascritto a Genova in data 08/05/1974 al R.P.N. 8239.

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

4.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: nessuno.

4.3.2 Di conformità catastale: nessuno. Si segnala che il frazionamento del sub relativo all'appartamento per consentire lo scorporo e l'eventuale vendita separata di cantina, mansarda e locale di sgombero comporterebbe una spesa di € 50,00 ad unità più € 500,00 circa per la parcella di un professionista.

## 5. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta essere stato costruito in forza di licenza edilizia n. 78 del 18.11.1968 e successive licenze per varianti in corso d'opera n. 72/1969, 69/1972, 25/1976 e 49/1983 nonché di licenza edilizia n. 62/1983 per costruzione di locali interrati. La pratica però non è mai stata perfezionata con rilascio di Decreto di Agibilità, per carenza di documentazione.

Per una completa regolarizzazione dello stesso dovrà essere avanzata nuova istanza secondo la vigente normativa<sup>11</sup>, corredata di tutta la documentazione prevista dall'art. 37 della L.R. 16/08, con attestazione di tecnico abilitato circa la conformità delle opere con i succitati titoli abilitativi. Manca ancora in tal senso la richiesta di Autorizzazione Scarichi In Fognatura<sup>12</sup>. L'istanza implica il pagamento di un Diritto di Segreteria pari ad € 51,00, cui

<sup>11</sup> Tale richiesta coinvolgerebbe l'intero immobile e pertanto anche gli altri due proprietari.

<sup>12</sup> La fognatura Comunale è stata estesa alla zona in questione solo negli ultimi anni, ed è presumibile che sia stato effettuato il collegamento per l'immobile.

vanno a sommarsi € 175,00 per l'Autorizzazione Scarichi. Per tutto quanto sopra si può ipotizzare un onorario di un professionista pari a circa € 2.000, da dividersi però fra i tre proprietari, al pari delle spese per i Diritti, per un totale in capo al cespite in oggetto pari ad € 742,00.<sup>13</sup>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Precedenti proprietari

Nessuno.

## 7. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n° 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

## 8. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### 8.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Sala	16,63	1 Est	si		2
Cucina	14,65	1 Ovest 1 Sud	-		3
Camera 1	14,85	1 Ovest	-		6
Camera doppia	16,64	1 Ovest	-		7
Bagno	5,06	1 Nord	-		8
Camera 2	12,21	1 Est	si		9
Ripostiglio	1,47	-	-		10
Disimpegno /Ingresso	12,94	-			4-5

<sup>13</sup> Naturalmente non è dato sapere se eventuali modifiche interne agli altri appartamenti precludano il deposito della suddetta istanza: le difformità dovrebbero venire sanate dai singoli proprietari con una Comunicazione ai sensi art. 22 della L.R. 16/2008

Cantina	18,5	1 Sud	-		13
Mansarda	17,14	1 Sud 1 a tetto	-		12
Locale di sgombero	21,12	1 Ovest	-		14

Autorimessa	48,84 <sup>14</sup>	-	-		16
-------------	---------------------	---	---	--	----

Ripostiglio	12,05 <sup>15</sup>	-	-		19
-------------	---------------------	---	---	--	----

## 8.2 Caratteristiche strutturali

Strutture verticali	Presumibilmente in CA- condizioni non verificabili
Travi	non verificabili
Solai	In tavelloni, condizioni non verificabili
Copertura	A tetto a capanna
Scale	non verificabili
Balconi	non verificabili

## 8.3 Componenti edilizie e costruttive

Pavimentazione esterna	Autobloccanti carrabili
Pareti esterne	Muri intonacati - condizioni buone
Portone atrio	Ad anta unica - materiale: legno - condizioni buone
Scale	Pedate in marmo, alzate e zoccolatura in ardesia
Porta caposcala	Anta doppia a battente in legno- condizioni buone
Infissi esterni	Finestre: su via Brodolini in alluminio e doppi vetri - nuove - le restanti in legno, a vetro singolo - condizioni mediocri
Infissi interni	Porte in legno - condizioni buone
Cucina	Pavimento in piastrelle - Rivestimento in piastrelle - condizioni buone
Bagno	Pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica - condizioni buone

<sup>14</sup> indica qui la superficie calpestabile complessiva, suddivisa tra i tre condomini

<sup>15</sup> indica qui la superficie calpestabile complessiva, suddivisa tra i tre condomini

Pavimenti	In marmo - condizioni buone
Pareti	In tinta lavabile - condizioni buone

#### 8.4 Impianti

Citofonico	Presente
Ascensore	Non presente
Gas	Alimentazione: gas metano
Elettrico	Sottotraccia a norma
Fognatura	Allacciata alla rete pubblica
Idrico	Sottotraccia ed allacciato alla rete condominiale
Telefonico	Presente
Termico	Autonomo

#### 9. DIVISIONE IN LOTTI

E' facilmente ipotizzabile una divisione in lotti. In particolare vengono qui proposti i valori dei soli terreni, e delle sole cantina, mansarda, e poi delle quote di ripostiglio e autorimessa.

#### 10. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

##### 10.1 Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di poter 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 tiene 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.

Stante l'esiguità del debito è parso opportuno ipotizzare una vendita in lotti separati, anche frazionando il sub relativo all'appartamento, al fine di scorporare la cantina e la mansarda, comunque fisicamente indipendenti.

Si ricorda infine che i prezzi risentono purtroppo della situazione attuale del mercato, piuttosto stagnante.

## 10.2 Fonti d'informazione

- Acquisizione diretta presso le Agenzie di Mediazione Immobiliare della zona.<sup>16</sup>
- Esame della Banca Dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

## 10.3 Stima del valore a base d'asta

a- Appartamento in lotto unico:

Appartamento della superficie virtuale pari a mq 136,43<sup>17</sup>: a corpo € 180.000,00 (euro centottantamila).

Sole pertinenze (previo frazionamento catastale):

a2- Cantina: a corpo € 8.000,00 (euro ottomila)

a3- Mansarda: a corpo € 18.000,00 (euro diciottomila)

a4- Locale di sgombero: a corpo € 8.000,00 (euro ottomila)

b- Autorimessa (quotaparte di 1/3) a corpo € 15.000,00 (euro quindicimila)

c- Ripostiglio (quotaparte di 1/3) a corpo € 4.000,00 (euro quattromila)

d1- Terreni:

Bosco e adiacente prato (part. 191 e 192) a corpo € 2.500,00 (euro duemilacinquecento)

d2: Terreni

Orto (part 135 e 456) a corpo € 12.000,00 (euro dodicimila)

## 11. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

### 11.1 Operazioni peritali

- Nomina come esperto nella procedura sopra epigrafata in data 08.10.2012
- Giuramento in sede di udienza con Ill.mo Giudice Dott. Franco DAVINI in data 16.07.2012
- Sopralluogo presso l'immobile in oggetto della presente procedura in data 17.10.2012

### 11.2 Accertamenti presso Enti pubblici

- Acquisizione Planimetria Catastale
- Richiesta ed esame in loco di elaborati di progetto Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sant'Olcese.

Genova, 24.11.2012

L'esperto Valeria Lelli Architetto



Allegati:

- All. A Planimetrie Catastali
- All. B Visure Catastali
- All. C Planimetria Catasto Terreni
- All. D Allegato Fotografico
- All. E Stralcio degli Elaborati di Variante n° 25/1976
- All. F. Stralcio degli Elaborati di Progetto n° 62/1983