

**David Camposaragna**  
Geometra

*Consulente del Tribunale di Genova*

Via S.S. Giacomo e Filippo 35/3  
16122 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

COPIA

R.E. 974/15

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

**BUSINESS PARTNER ITALIA SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI**

Avvocato Stefano Bazzani

contro

██████████ – debitore esecutato

██████████ – debitrice esecutata

Avvocato Matteo Campora

G.E.: Dott. Renato DELUCCHI

**RELAZIONE DI STIMA**



**LOTTO UNICO:** appartamento posto al piano quarto del fabbricato sito in Comune di Genova, Piazza di Santa Maria di Quezzi Civ. 2A Interno 19;

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

Quota parte per 1/2 ciascuno al Sig. ~~.....~~ ed alla Sig.<sup>ra</sup> ~~.....~~ dell'appartamento sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il Civ. 2A di Piazza di Santa Maria di Quezzi e più precisamente: appartamento, posto al piano quarto composto da ingresso-soggiorno, corridoio, cucina, due camere, un bagno ed un balcone.

#### 1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq. 68,65;

Balcone : superficie lorda commerciale: mq. 7,20.

#### 1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 68,65 +30% di mq. 7,20 = mq. 70,81.

#### 1.3 - Identificativi catastali

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

Sezione GED, foglio 35, mappale 2540, sub. 22 – Piazza di Santa Maria – Civ. 2A, piano 4, interno 19 - categoria A/3 - classe 2 - vani 4,5 - R.C. € 546,15 (cfr. con All. "B").

#### 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: ✕

- creazione di controsoffittatura nell'ingresso – soggiorno e nel corridoio (cfr. con All. "L" foto n°. 10, 11, 13 e 15);

- posizionamento invertito della porta di accesso alla camera posta ad Est, da cui si accede dall'ingresso – soggiorno (cfr. con All. "L" foto n°. 10 e 12);
- creazione di un muretto basso e di un pilastro tra l'ingresso – soggiorno e la cucina (cfr. con All. "L" foto n°. 10, 11 e 15);
- creazione di un muretto basso nel locale cucina (cfr. con All. "L" foto n°. 14);
- errato posizionamento della porta di accesso al locale bagno (cfr. con All. "L" foto n°. 13);
- ampliamento del locale bagno per la creazione di angolo doccia con la conseguente riduzione della superficie della camera matrimoniale adiacente e creazione di un muretto basso (cfr. con All. "L" foto n°. 20, 21 e 22);
- creazione di soppalco sopra la porta di accesso alla camera matrimoniale (cfr. con All. "L" foto n°. 21).

E' inoltre rappresentato graficamente un pilastro, non presente, nello spigolo dell'ingresso – soggiorno, lato Est verso il vano ascensore, (cfr. con All. "L" foto n°. 15).

#### 1.5 – Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: con appartamento interno 18 e vano scala;
- a est: con appartamento interno 20 e con il vano ascensore;
- a sud: con muro perimetrale su Piazza di Santa Maria di Quezzi ed in piccola parte con l'appartamento interno 20;
- a ovest: con muro perimetrale su distacco verso il civico 2 di Piazza di Santa Maria di Quezzi ed in piccola parte con l'appartamento interno 18;
- sopra: con il lastrico solare;
- sotto: con appartamento interno 14.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica con destinazione prevalentemente residenziale, è presente un area condominiale, antistante il portone d'ingresso al fabbricato, adibita a parcheggi oltre al piano fondi, gestiti tra i vari condomini.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali.

Collegamenti pubblici: Nella Piazza di Santa Maria è presente il capolinea della AMT linea 82, Stazione Genova-Brignole a circa Km.5,40, Svincolo Autostradale Genova-Est a circa Km. 5,68, Strada Sopraelevata a circa Km. 4,10, Aeroporto Cristoforo Colombo a circa km. 11,90.

## 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità del Sig. ~~...~~ e della Sig.<sup>ra</sup> ~~...~~.

## 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 19/10/2007 – R.P. n°. 12323, R.G. n°. 45402, Pubblico ufficiale Solimena Federico Rep. n°. 43511/14966 del 15/10/2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – immobili siti in Genova (cfr. con All. "B").

#### 4.2.2. Pignoramenti:

- Trascrizione contro del 30/12/2015 – R.P. n°. 24889, R.G. n°. 33758 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. n°. 11763 del 01/12/2015, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – immobili siti in Genova (cfr. con All. "B").

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

#### 4.3 Oneri di regolarizzazione Edilizia e Urbanistica del bene:

Dal raffronto eseguito tra la planimetria catastale (cfr. con All. "C") con la tavola del progetto Art.26 L.47/85 n°. 2222 del 1993 (cfr. con pianta sovrapposizione All. "D"). si sono rilevate delle difformità, descritte al punto "1.4 – *Regolarità catastale*".

Il Sig. *Giacomo De Felice* ha riferito allo scrivente che le opere di cui sopra, erano oggetto dell'art.26 n°.2222 del 1993 e realizzate in tale data, pertanto le stesse sono sanabili ai sensi della Legge Regionale n°.16/08 con la presentazione, da parte di un Tecnico Abilitato, di una pratica edilizia, comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005, il costo viene stimato in circa €. 1.700,00 (comprensivo della sanzione pecuniaria pari ad €. 172,15, ai sensi dell'art. 22 comma 3, oltre alla tariffa istruttoria pari ad €. 54,40).

#### 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: *preventivo esercizio 2016-2017*

€. 2.150,00.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute al momento della perizia: *preventivo straordinaria facciate e poggiosi* €. 13.990.83.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *passivo ordinaria* €. 4.891,91, *conguaglio 2015-2016 due rate 16-17 da* €. 430,00 *l'una, straordinaria tre rate da* €. 351,25 *l'una, ripartitori ed installazione delle valvole termostatiche* €. 616,00 per un totale complessivo pari ad €. 7.421,66.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari

Al Sig. *Carlo Emiliano Verde* ed alla Sig.<sup>ra</sup> *Lucia De Pomi*, il bene oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita, Rep. n°.345690 del 14/05/1980, a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, per acquisto fattone dal Sig. *[REDACTED]* *DEL FRANGE*, trascritto a Genova il 19/05/1980 ai nn. 12729/9667 (cfr. con All. "H").

### 6.2 Precedenti proprietari

Al Sig. *[REDACTED]* *DEL FRANGE*, il bene pervenne in forza di atto di divisione a rogito Notaio Giacomo Sciello di Genova in data 01/08/1975, Rep n°.52736, registrato a Genova il 18/08/1975 al n°.10874 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il 26/08/1975 al Reg. Part. Vol. 11248 n°.9097 (cfr. con All. "H").

## 7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato in forza di progetto n°.328 dell'anno 1963. Dal raffronto eseguito tra la planimetria catastale (cfr. con All. "C") con la tavola dell'Art.26 L.47/85 n°. 2222 del 1993 (cfr. con pianta stato di

sovrapposizione All. "D"). si sono rilevate le difformità descritte al punto "1.4 – *Regolarità catastale*" a pagg. 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 pag. 5.

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

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento n°. 3640 del 25/11/1964 (cfr. con All. "E").

#### **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, entrambi i lotti sono ricompresi al Foglio 39, del Municipio 3 – Bassa Valbisagno, in Zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (cfr. con All. "F").

#### **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. "G").

#### **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 in cemento armato - ubicazione: interna - servo scala: assente - condizioni: sufficienti.
- Balconi: materiale: soletta in c.a. parte con ringhiera in ferro e parte con parapetto in muratura - condizioni: mediocri.

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Pavimentazione esterna: in asfalto - condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne: muratura a camera d'aria - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: mediocri.
- Portone atrio: tipologia: ad anta unica - materiale: metallo e vetro - condizioni: sufficienti.
- Scale: gradini in marmo, pavimenti: atrio in marmo, pianerottoli in graniglia - pareti scale e atrio parte in lambrino e parte in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
- Porta caposcala: ad anta unica in legno - condizioni: sufficienti.
- Infissi esterni: finestre: tripla anta a battente in alluminio nelle camere, in cucina a doppia anta ed in bagno ad anta singola - condizioni: sufficienti - tapparelle in plastica - condizioni: sufficienti.
- Infissi interni: porte a battente in legno condizioni: buone.
- Cucina: pareti in tinta lavabile rivestite in parte con piastrelle in ceramica - condizioni: buone.
- Bagno: pavimento in piastrelle in ceramica, pareti rivestite in parte con piastrelle in ceramica ed in parte con tinta lavabile - condizioni: buone.
- Pavimenti: in parquet, cucina parte in parquet e parte in piastrelle in ceramica condizioni: buone.
- Pareti: in tinta lavabile - condizioni:buone.



### **Impianti:**

- Citofonico: presente.
- Ascensore: presente.
- Gas: alimentazione: gas metano.
- Elettrico: sottotraccia.
- Fognatura: allacciata alla rete comunale.
- Idrico: sottotraccia ed allacciata alla rete comunale.
- Telefonico: sottotraccia.
- Termico: centralizzato.
- Valvole Termostatiche: presenti e di recente installazione.

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

La classe energetica dell'immobile è la **G** con IPE **172,67 kWh/m<sup>2</sup>**, attestato di prestazione energetica n°. **54061** trasmesso il **13-12-2016** (cfr. con All. "I").

### **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 l'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 1			
Fascia/zona: Periferica/QUEZZI-FEREGGIANO FV.M (V.DANEO-V.FEREGGIANO-V.FONTANAROSSA-LARGO MERLO-V.BIGA) Codice di zona: D01 - Microzona catastale n°.73			
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	€ 1.000,00	€ 1.450,00

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 €. 1.000,00.

- Appartamento della superficie virtuale pari a mq. 70,81 arrotondata a mq.71,00:  
mq. 71,00 x €/mq. 1.000,00 = €. 71.000,00.

**Valore a base d'asta : €. 71.000,00.**

### 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. ~~Antonio Pignatelli~~ € 71.000,00 x 1/2 = € 35.500,00;
- Sig.<sup>ra</sup> ~~Anna Maria Pignatelli~~ € 71.000,00 x 1/2 = € 35.500,00.

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

##### 14.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 04/08/2016, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Mirko PARENTINI;
- giuramento in sede dell' udienza in data 27/09/2016;
- fissazione del sopralluogo in data 03/10/2016, mediante invio di raccomandate al Sig. ~~Antonio Pignatelli~~ ed alla Sig.<sup>ra</sup> ~~Anna Maria Pignatelli~~ e comunicazione via PEC al creditore procedente;
- sopralluogo, alla presenza del Sig. ~~Antonio Pignatelli~~ e della Sig.<sup>ra</sup> ~~Anna Maria Pignatelli~~ effettuato in data 17/11/2016.

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

- Visure Telematiche Catastali del bene, presso il portale dell'Agenzia del Territorio di Genova;
- accessi 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;
- Accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova per ispezione ipotecaria;
- accessi presso l'Archivio Notarile di Genova per la richiesta della copia conforme all'originale dell'atto di compravendita in data 12/10/2016 e ritiro in data 19/10/2016.

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

**ALLEGATI:**

- ALL. A: Lettere Raccomandate A/R e PEC;
- ALL. B: Ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- ALL. C: Documentazione Catastale;
- ALL. D: Art.26 L.47/85 n°. 2222 del 1993;
- ALL. E: Dichiarazione di abitabilità;
- ALL. F: Estratto del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), Tav.39;
- ALL. G: Estratto Tavola Beni Paesaggistici - Foglio 39;
- 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, 15/12/2016

*L'Esperto*  
  
(Geom. David Camposaragna)

*(Note: A circular stamp is partially visible behind the signature, containing the text 'PROFESSIONE LEGISLATIVA GENOVA' and '1932'.)*

# TESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 54061

Rilasciato il 12-12-2016

Scadenza il 12-12-2026

## Informazioni generali dell'edificio

Indirizzo: Piazza di Santa Maria di Quezzi Civ.2A Int.19

Comune: Genova

Provincia: Genova

Anno di costruzione: Prima del 1976

Zona climatica: D

Superficie utile  $A_u$  [m<sup>2</sup>]: 59.27

Volume lordo  $V$  [m<sup>3</sup>]: 226.47

Rapporto di forma  $S/V$  [m<sup>-1</sup>]: 0.43

Proprietà: ~~Edicola, Bani~~ - ~~Edicola, Bani~~

## INFORMAZIONI CATASTALI

Divisione: GED

Foglio: 35

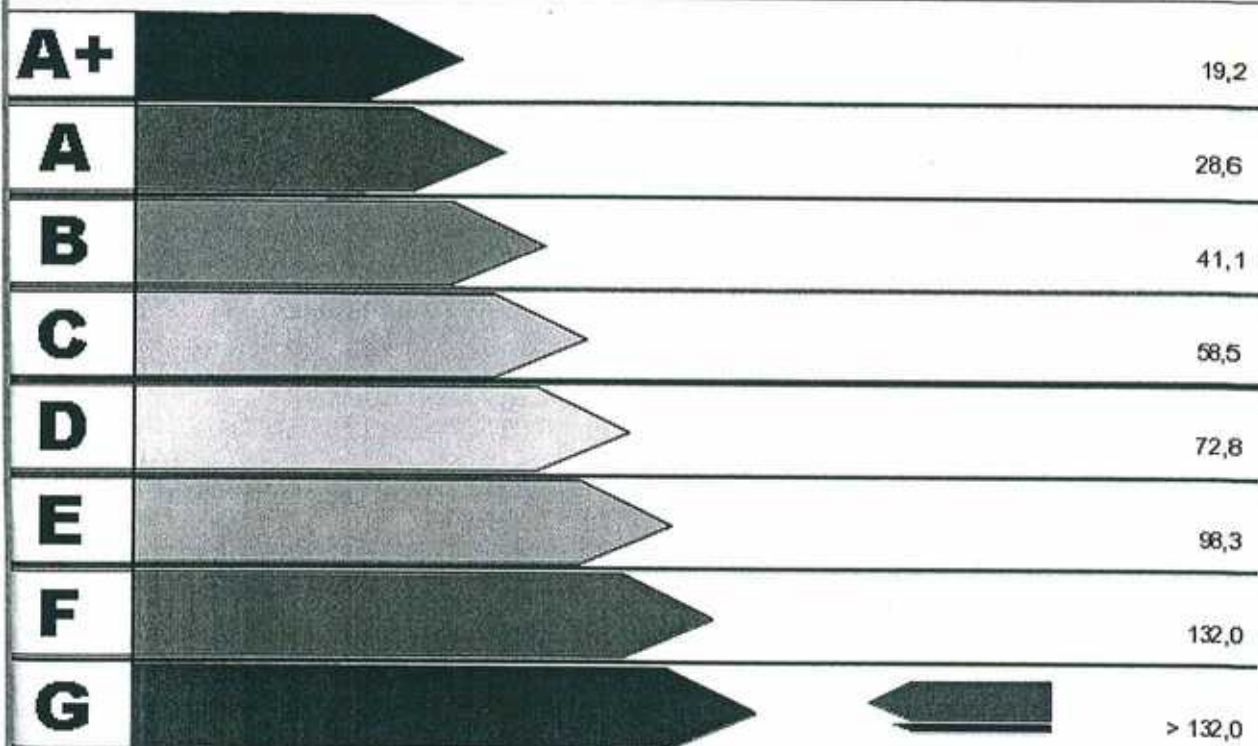
Comune: 2540

Sub: 22

## INFORMAZIONE IMPIANTI TERMICI

Indice catasto Regionale degli Impianti Termici degli Edifici (se presente):

## Prestitazione energetica globale



Valore Attuale: 172.67 kWh/m<sup>2</sup> anno

Valore Raggiungibile: 148.81 kWh/m<sup>2</sup> anno

## Benefici ambientali



Emissioni di CO<sub>2</sub> attribuibili all'edificio allo stato attuale: 1.91 t/anno



Emissioni di CO<sub>2</sub> attribuibili all'edificio con interventi migliorativi: 1.63 t/anno

## Fonti rinnovabili

Non utilizzate

Utilizzate

Solare termico

Biomassa

Cogenerazione

Solare fotovoltaico

Pompa di calore

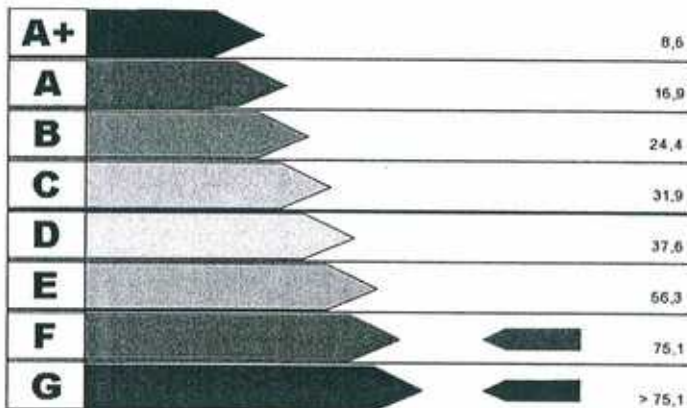
# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 54061

Rilasciato il 12-12-2016

Scadenza il 12-12-2026

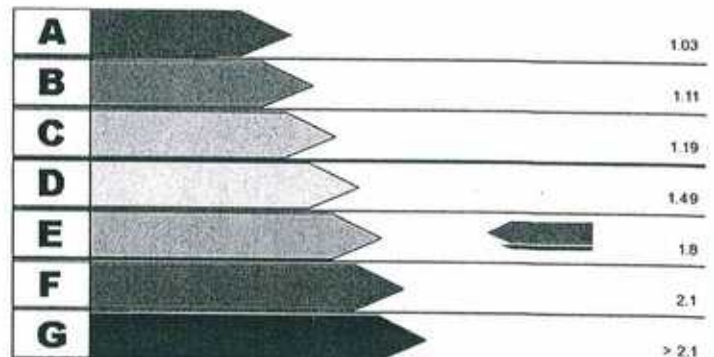
## Indici e fabbisogni di energia parziali

Indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio



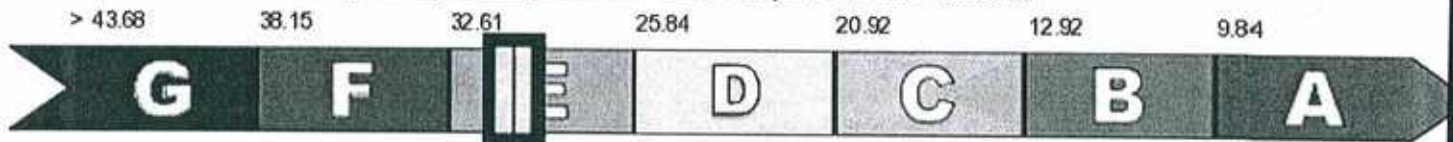
Valore attuale: 89.77 kWh/m<sup>2</sup> anno  
 Valore raggiungibile: 70.76 kWh/m<sup>2</sup> anno

Indice di prestazione energetica dell'impianto per la climatizzazione invernale



Valore attuale: 1.57  
 Valore raggiungibile: 1.66

Indice di prestazione energetica per la produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 31.36 kWh/m<sup>2</sup> anno

Valore raggiungibile: 31.36 kWh/m<sup>2</sup> anno

Fabbisogno ideale di energia termica utile per il raffrescamento

Q<sub>c,nd</sub>:695.47 kWh/anno

Fabbisogno di energia elettrica per l'illuminazione (solo non residenziale)

E<sub>L</sub>:0.00 kWh/anno

## Interventi Consigliati

INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
ENERGIE RINNOVABILI	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
Sostituzione serramenti	23.86	1000.00	9 anni e 10 mesi

Tecnico David Camposaragna

Numero 815

Il Tecnico dichiara sotto la propria responsabilità, l'indipendenza, l'imparzialità di giudizio e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 75/2013

Firma, timbro

*David Camposaragna*