

R.E. 7/2015

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

\* \* \* \* \*

Sezione VI<sup>ª</sup>

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**VELA MORTGAGES srl**

Av. Tommaso SPINELLI GIORDANO

Av. Tiziana MICCOLI

Contro

– debitori esecutati

**RELAZIONE DI STIMA**

C. c. : Ill.mo Dott. R. BONINO

\* \* \* \* \*

---

Tecnico Incaricato: Arch. **Monica Corsiglia**

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n°1581

con studio in Genova, Via Colombo n. 12/6 sc. 5 - tel. 010/8602385

**LOTTO UNICO:** appartamento posto al piano quinto in zona Certosa a Rivarolo nel comune di Genova, in via Teresio Mario Canepari civ. n. 9, int. n.15



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota intera proprietà dell'immobile sito in comune di Genova, in zona Certosa a Rivarolo, Circoscrizione V Valpolcevera, facente parte del fabbricato indicato con il civ. n.9 di Via Teresio Mario Canepari e più precisamente:

appartamento distinto con l'interno n. 15, posto al piano quinto, composto da: ingresso, cucina, locale bagno, corridoio, disimpegno e due camere, altezza locali interna pari a 2,95 m circa e altezza del controsoffitto nel locale bagno pari a 2,00 m.

### 1.1 - Dati Tecnici

Appartamento: superficie lorda commerciale mq. 79,35 circa.

### 1.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = 79,35 mq.

### 1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 dell'intera proprietà in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ e a \_\_\_\_\_ in per la quota di 1/2 dell'intera proprietà in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_.

Sez. RIV; Foglio 35; mappale 288, sub. 24, Zona cens. 4; cat. A/4, classe 5; cons. 4,5 vani, rendita catastale Euro 336,99

ubicazione: Via Teresio Mario Canepari civ. n. 9, piano 5.

### 1.4 - Regolarità catastale



Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso alla Planimetria Catastale di Impianto del 30.12.1939 (vedi Allegato n.1), ad eccezione delle seguenti difformità:

- a seguito di adeguamento igienico per la trasformazione del locale latrina in locale bagno, è stata spostata la tramezza di separazione tra il locale bagno e l'ingresso con conseguente ampliamento del locale bagno per inserimento della doccia;
- a causa dell'ampliamento della camera n.1 è stata spostata la tramezza di separazione tra la camera n.1 e la camera n.2 e gli accessi sono diversamente ubicati.

Invece è invece da imputarsi ad errata rappresentazione grafica la diversa indicazione delle bucatre in facciata rispetto allo stato attuale.

### 1.5 - Confini

L'immobile così confina:

Confini ed appiamento:

Nord: con appartamento int. n. 13 e vano scala

Est: con distacco su ferrovia del Campasso

Sud: con Via S. Bartolomeo della Certosa

Ovest: con appartamento int. n.14 e vano scala

Sopra: con appartamento int. n.18

Sotto: con appartamento int. n.12

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche Zona: periferica residenziale con qualche possibilità di parcheggio.

La zona è provvista dei servizi di



urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Collegamenti pubblici: Stazione Metropolitana di Brin a circa 960 m a piedi, autostrada - casello di Genova-Ovest, svincolo autostradale a circa 3,1 Km.

### 3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo era presente la sig.ra MARCIAS ORTEGA Verenise Adelaida che abita nell'immobile con regolare contratto di locazione ad uso abitativo stipulato per la durata di anni 4 dal 02.09.2013 al 01.02.2017 rinnovabile per altri 4 anni con un canone annuo di € 3.600,00, pari a 12 rate mensili anticipate di € 300,0 (vedi Allegato n.3).

La sig.ra MARCIAS ORTEGA Verenise Adelaida non risulta attualmente residente nell'immobile pignorato.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resterebbero a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuno

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: **Ipoteca Volontaria** - Concessione a garanzia di mutuo - n. Reg. Part. 12183 del 10.12.2003 - a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per l'intera quota della proprietà - contro -



Ivan per la proprietà della quota di 1/2 dell'intera proprietà e

per la proprietà della quota di 1/2 dell'intera proprietà - a garanzia di un Mutuo di euro 110.000 durata 30 anni;

4.2.2. Pignoramenti: Atto di Pignoramento Immobiliare Reg. Part. 6237 del 14.04.2015, a favore Vela Mortgages S.r.l. per l'intera quota della proprietà - contro per la quota di 1/2 dell'intera proprietà e contro per la quota di 1/2 dell'intera proprietà;

4.2.3. Altre trascrizioni:

**Atto di Compravendita** - Atto Notaio Giulio Grilli - n. Reg. Part. 27884 del 10.12.2003 - a favore per la quota di 1/2 dell'intera proprietà in comunione legale e

per la quota di 1/2 dell'intera proprietà in comunione legale - contro RINCO Enrico per la quota di 1/2 dell'intera proprietà in comunione legale e GALUZZO Carmela per la quota di 1/2 dell'intera proprietà in comunione legale;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

Come si evince dal Certificato Notarile a firma del Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola Dell'Emilia, fino alla situazione aggiornata in data 23/06/2015, non risultano ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli in capo all'immobile pignorato.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: "Comunicazione per opere interne realizzate prima del 1° gennaio 2005" (comma 2, art.22, ex L.R. n.16/2008 coordinata con la L.R. n.41/2014 e con la L.R. n.12/2015), tariffa istruttoria €



54,40 e compenso tecnico incaricato (circa 400,00 €).

4.3.2. di conformità catastale: € 50,00 di tributi Speciali Catastali e compenso tecnico incaricato (circa 200,00 €).

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, consuntivo esercizio 2014: € 744,91

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, preventivo esercizio 2015: € 1186,00

Spese amministrazione ordinaria scadute ed insolute alla data della perizia, saldo consuntivo 2014 e due rate preventivo 2015: € 2.780,67.

Attualmente non sono stati deliberati lavori di Amministrazione Straordinaria.

L'amministratore del condominio è il Sig. Simone Nappi.

Il Caseggiato è sprovvisto di Regolamento di Condominio.

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

6.1. Attuali proprietari. Il bene oggetto di perizia è pervenuto in proprietà a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 dell'intera proprietà in comunione legale e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 dell'intera proprietà in comunione legale per acquisto da RINCO Enrico per la quota di 1/2 dell'intera proprietà in comunione legale e GALLUZZO Carmela per la quota di 1/2 dell'intera proprietà in comunione legale, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Giulio Grilli del 05.12.2003, rep. n. 19063, trascritto a Genova il 10.12.2003 al n. Reg. Part. 27884.

#### **6.2 Precedenti proprietari:**

L'immobile è pervenuto in proprietà a RINCO Enrico per la quota di 1/2 dell'intera proprietà in comunione legale e GALLUZZO Carmela per la quota



di 1/2 dell'intera proprietà in comunione legale, per acquisto da DELFINO Angela per la quota dell'intera proprietà, atto di compravendita a rogito Notaio Francesco FELIS del 12.07.1990, rep. n. 12781, trascritto a Genova il 21.07.1990 al n. Reg. Part. 11785.

#### 7. REGOLARITA' EDILIZIA

Vista la struttura dell'edificio, in muratura portante, l'epoca di costruzione del fabbricato cui l'immobile appartiene e' antecedente ai primi decenni del '900.

In ottemperanza ai disposti degli artt. 40 della legge 28/2/1985 n. 47 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/6/2001 n.380: l'immobile è antecedente all'entrata in vigore della L.1150/42 (17 ottobre 1942).

Presso l'Ufficio di Igiene Edilizia del Comune di Genova non risulta rilasciato il Decreto di abitabilità, l'immobile comunque è antecedente alla data di entrata in vigore del R.D. n. 1265 del 27/07/1934, Testo Unico delle Leggi Sanitarie.

#### Appartamento

Vista l'epoca di costruzione dell'edificio, presso l'ufficio Edilizia Privata del comune di Genova, non risulta depositato alcun Progetto originario del caseggiato.

Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso alle risultanze planimetriche della Planimetria Catastale Ultima in atti, uniche difformità riscontrate: l'ampliamento del locale latrina per l'inserimento della doccia e l'ampliamento della camera n.1 con conseguente diminuzione della superficie della camera n.2 con diversa ubicazione degli accessi alle stesse, è invece da imputarsi ad errata rappresentazione grafica la diversa



indicazione delle bucatore in facciata rispetto allo stato attuale (vedi Allegato n.5).

Le sopra descritte difformità, potranno comunque essere regolarizzate, stante l'epoca di realizzazione e trattandosi di modifiche interne non in contrasto con strumenti urbanistici generali e regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione, mediante l'articolo 22 della Legge Regionale 6 giugno 2008 n. 16 e ss.mm.ii, (Comunicazione per opere interne realizzate prima del 1° gennaio 2005) (comma 2, art. 22 L.R. n.16/2008 - coordinata con la L.R. n.41/2014 e con la L.R. n.12/2015).

E' stato quindi eseguito un rilievo dell'appartamento e gli elaborati della restituzione grafica dello stato dei luoghi sono stati allegati alla presente (vedi Allegato n.5).

Sono state effettuate altre ricerche presso gli uffici competenti del comune: non risultano presentate pratiche di condono edilizio riguardanti l'immobile e altre pratiche edilizie.

### 3. INDAGINE URBANISTICA

Vigendo il regime urbanistico di salvaguardia, vale la norma più restrittiva, pertanto si indicano entrambi gli azzonamenti, quello del PUC 2000-2011 e quello del Progetto Preliminare del Nuovo PUC 2011 approvato con D.C.C. n.92 del 07.12.2011.

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2000 - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10/3/2000 e alla Variante inerente l'adeguamento alle disposizioni della L.R. 16/2008 e s.m. approvata con delibera C.C. del 17 novembre 2009, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona B - - sottozona BB-CE: "residenziale di conservazione,





caratterizzata dalla compiutezza dell'assetto edificato e nella quale la residua presenza di spazi liberi, connotati da contesti agrari o vegetazionali di pausa dell'edificato, costituiscono elemento di valore da preservare che prevale sulle eventuali situazioni di inadeguatezza."

Rispetto alla cartografia del Nuovo P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92 del 7/12/2011, l'immobile ricade in zona AC - IU: "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico - Tessuto urbano caratterizzato da presenza di edifici di valore architettonico e da impianto urbano progettato unitariamente, aree nel loro complesso sature, destinate a essere conservate sotto il profilo dell'assetto urbanistico ed insediativo. Gli spazi liberi originariamente strutturati nell'impianto urbanistico e insediativo costituiscono elementi di valore da preservare (vedi Allegato n.7).

#### **9. VINCOLI**

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato né dalla parte II<sup>a</sup> del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex lege 1089/1939), né dalla parte III<sup>a</sup> del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1947).

#### **10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

L'appartamento int. n.15, è posto al piano quinto del condominio del civico n.9 di Via Teresio Mario Caneparì (già Via Pontinia, già Via Milite Ignoto e già civ. n.1 di Via Manzoni), edificio di 6 piani fuori terra con piano terra adibito a locali commerciali.

Il caseggiato è di tipo popolare ed è situato nella Circostrizione V Valpolcevera nelle immediate vicinanze della stazione metropolitana di Brin. La zona è facilmente accessibile, è servita da mezzi pubblici e c'è qualche



possibilità di parcheggio.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante e la copertura del tetto è piana.

L'appartamento, posto al piano quinto è luminoso, è in discrete condizioni, tutti i pavimenti e i rivestimenti di bagno e cucina sono stati rifatti recentemente e gli infissi esterni sono in buono stato.

Caratteristiche Strutturali	
Strutture verticali:	muratura portante
Solai:	misti
Copertura:	tipologia: piana stato di manutenzione: discreto
Scale:	tipologia: in muratura con pedata in marmo e pianerottoli in piastrelle di gres, parapetto in ringhiera metallica e corrimano in legno. ubicazione: interna - servo scale assente stato di manutenzione: discreto
Componenti Edilizie e Costruttive	
Pavimentazione esterna	Marciapiede in basoli con cordoli in pietra stato di manutenzione: buono
Pareti esterne prospetti:	intonacate e tinteggiate stato di manutenzione: sufficiente



Portone atrio	in vetro e alluminio anodizzato ad ante asimmetriche con parte sinistra semifissa condizioni: buone
Portoncino ingresso:	in legno a due battenti condizioni: discrete
Infissi esterni:	infissi a doppio battente con vetro singolo in alluminio e persiane in alluminio, infisso in legno privo di persiana nel locale bagno condizioni: buone
Porte interne	In legno tamburato condizioni: buone
Cucina:	pavimento e rivestimento parziale in piastrelle ceramiche condizioni: buone
Bagno:	composto da lavabo, bidet, vaso e doccia, pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche. condizioni: buone
Pavimenti:	in laminato condizioni: buone
Pareti:	intonacate e tirteggiate condizioni: buone



Impianti:	
Citofonico:	esistente
Ascensore:	si
Gas:	a erogazione urbana
Idrico:	con contatore condominiale e suddivisione consumi in base ai millesimi
Elettrico:	impianto dotato di interruttore differenziale magnetotermico
Fognatura:	separata e allacciata alla rete comunale
Termico:	Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo con calderina a gas nel locale cucina
Tecniche:	impianto centralizzato
Telefonico:	esistente

## **11. VALUTAZIONE DEL 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, 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 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.

#### 11.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare 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.

#### 11.3. Quotazioni Immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona Periferica/RIVAROLO (V. Jori – V. Vezzani - V.Canepari)- Codice Zona D49 - Microzona 22 del comune di Genova anno 2014 – Semestre 2 - Abitazioni di tipo economico, valori desunti dalle tavole dell'Omi (vedi Allegato n.4):

Valore max = 1.500 €/mq

Valore medio = 1.275 €/mq

Valore min = 1.050 €/mq

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

**Lotto Unico:** appartamento della superficie virtuale pari a mq 79,35 circa



(quota pignorata: intera quota di proprietà).

Nella determinazione del valore a mq si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile, delle spese necessarie a regolarizzare le lievi difformità riscontrate e delle spese di amministrazione insolute, pertanto si applica come valore di mercato un valore pari a €/mq 1.050,00.

Valore intera quota immobile:

$$\text{Mq } 79,35 \times \text{€/mq } 1.050,00 = \text{€ } 83.317,50$$

Poiché attualmente l'immobile è locato con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato per la durata di anni 4 dal 02.02.2013 al 01.02.2017 rinnovabile per altri 4 anni con un canone annuo di € 3.600,00, pari a 12 rate mensili anticipate di € 300,00 e la prima scadenza del contratto è tra 15 mesi, si applica una percentuale del 15% di riduzione sul Valore di mercato dell'immobile considerato libero.

Calcolo valore di mercato dell'intera quota dell'immobile locato

$$\text{€ } 83.317,50 \times 15\% = \text{€ } 12.497,625$$

$$\text{€ } 83.317,50 - \text{€ } 12.497,625 = \text{€ } 70.819,875 \text{ che si arrotondano ad € } 70.800,00$$

**Valore di mercato dell'intera quota dell'immobile locato : € 70.800,00**

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

## 12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti, se non a fronte di onerose opere edilizie.

## 13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA



Nello stato attuale l'immobile ricade in Classe Energetica "G" con Prestazione energetica globale pari ad un Valore attuale di 121.77 KWh/mq anno, con l'intervento consigliato sull'involucro di sostituzione degli infissi è possibile apportare un miglioramento delle prestazioni energetiche globali tale da conseguire una la Classe Energetica "F" con Prestazione energetica globale pari ad un Valore raggiungibile di 105.12 KWh/mq anno (vedi Allegato n.7).

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

##### 14.1 Operazioni peritali

- nominata con ordinanza, esperto nella procedura sopra elencata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. R. BONINO;
- giuramento in data 10/09/2015 alle ore 10.00;
- avviso delle parti dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 22 settembre 2015 mediante invio di raccomandata a mezzo di Posta Elettronica Certificata al creditore precedente e gli esecutori;
- fissazione del sopralluogo in data 6 ottobre 2015 alle ore 9,30, mediante invio di raccomandata a mezzo di Posta Elettronica Certificata il creditore precedente e invio di raccomandata con ricevuta di ritorno e posta prioritaria gli esecutori;

##### 14.2. - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia dell'Entrate per l'acquisizione della Planimetria Catastale Ultima in atti e delle visure storiche;
- accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova;
- accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Albisola;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per verifica



delle autorizzazioni amministrative e ricerca elaborati grafici dei progetti approvati;

- verifica eseguita presso l'ufficio di Igiene Edilizia per esistenza del Decreto di Agibilità.

- verifiche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio per presenza di pratiche di sanatoria;

- verifiche eseguite per la verifica dell'esistenza di Vincoli storico-architettonici e ambientali;

Genova, 24 ottobre 2015

In fede

Il C.T. d'U. Arch. Monica Corsiglia

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

- Allegato n.1: Planimetria Catastale Ultima in atti e Visura storica catastale
- Allegato n.2: Stralcio mappa storica e Stralcio mappe dei Vincoli paesaggistici Regione Liguria
- Allegato n.3: Contratto di Locazione ad uso Abitativo.
- Allegato n.4: Quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio F.I.A.I.P.
- Allegato n.5: Restituzione grafica del rilievo dell'immobile: stato attuale
- Allegato n.6: Stralcio Toponomastica, stralcio Variante P.U.C. 2000-2011, stralcio Progetto Preliminare del Nuovo P.U.C. 2011





- Allegato n.7: Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato n.8: Rendiconto amministrazione ordinaria anno 2014 e preventivo amministrazione ordinaria anno 2015.
- Allegato n.9: Documentazione fotografica
- Allegato n.10: Scheda Riassuntiva
- Allegato n.11: Attestazione di invio copia relazione alle parti