R.E. 304/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

* * * * *

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

Avv. Federica ORONZO

Contro

- debitrice esecutata

RELAZIONE DI STIMA

G.E. Ill.mo Dott. D. BIANCHI

* * * * *

Tecnico Incaricato: Arch. Monica Corsiglia

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

con studio in Genova, Via D. Chiossone civ. n.6/6 - tel. 010/8602385– Pec

monica.corsiglia@archiworldpec.it

LOTTO UNICO: appartamento posto al piano primo, a Sampierdarena, nel comune di Genova, in via Stafano Canzio civ. n. 2, int. n.2.

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota intera proprietà dell'immobile sito in comune di Genova, a Sampierdarena, Circoscrizione II Centro Ovest, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 2 di Via Stefano Canzio e più precisamente: appartamento distinto con l'interno n. 2, posto al piano primo, composto da: ingresso, cucina, locale bagno, due camere, altezza interna locali pari a 2,45 m circa e ripostiglio sottoscala al piano terra nell'androne di ingresso con altezza media pari a 1,60 m circa.

1.1 - Dati Tecnici

Appartamento: superficie lorda commerciale appartamento mq. 70,43 circa e superficie lorda commerciale ripostiglio sottoscala mq. 1,76 circa.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = mq. 70,43 + 5% mq. 1,76=mq. 70,51

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento, abitazione di tipo ultrapopolare, risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a

, per la quota dell'intera proprietà:

Sez. SAM; Foglio 44; mappale 574, sub. 5, Zona cens. 3; cat. A/5, classe 5; cons. 5 vani, superficie catastale 67 mq, rendita catastale Euro 426,08 ubicazione: Via Stefano CANZIO n. 2, piano primo, interno 2.

1.4 - Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi non è conforme alle risultanze della Planimetria Catastale ultima in atti del 30.08.1965 a firma del Ing. Giancarlo Camozzi Rossi (vedi Allegato n.1)

A differenza di come rappresentato nella Planimetria Catastale ultima in atti

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

si riscontrano le seguenti difformità che consistono in opere interne:

- il locale w.c. situato in cucina è stato demolito ed è stato creato il locale bagno usufruendo di parte della superficie della camera adiacente
- la cucina è stata ampliata
- è stato realizzato un disimpegno con un piccolo ripostiglio
- la superficie delle camere da letto è stata modificata con il riposizionamento della tramezza di separazione in modo da ottenere una camera matrimoniale e una singola.

1.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze appartamento:

Nord: con appartamento del civ. n.4 di Via Stefano CANZIO

Est: con Via Stefano CANZIO

Sud: con vano scala e appartamento int. n.1

Ovest: con cortile interno

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 Ferroviaria di Genova-Sampierdarena a circa 160 m a piedi, autostrada - casello di Genova-Ovest, svincolo autostradale a circa 2,2 Km.

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo era presente la sig.ra ;

che risulta ivi residente con

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: 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. 9625 del 04.10.2003 - a favore BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.A. per il diritto di proprietà della quota di 1/1- contro

per il diritto di proprietà della quota di 1/2 e ;

per il diritto di proprietà della quota di 1/2 - a garanzia di euro 89.000 per una durata di 30 anni;

4.2.2 Pignoramenti: **Verbale di Pignoramento Immobili** Reg. Part. 5571 del 14.03.2013, a favore Condominio Via Stefano CANZIO civ. n.2 per l'intera quota della proprietà - contro per l'intera quota di proprietà; **Verbale di Pignoramento Immobili** Reg. Part. 8867 del 20.04.2017, a favore VELA MORTAGES s.r.l. per l'intera quota della proprietà - contro per l'intera quota di proprietà;

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

4.2.3. Altre trascrizioni: **Atto di Compravendita** - Atto Notaio Angelo Noli rep. n. 59910/21683 del 01/04/2010 – Trascritto a Genova al n. Reg. Part. 8354 del 21.04.2010 - a favore [illegible] in separazione dei beni per l'intera quota di proprietà - contro [illegible] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 e [illegible] per il diritto di proprietà della quota di 1/2;

Come si evince dalla Relazione Notarile a firma del Dott. Francesco CASARINI, Notaio in Anzola Dell'Emilia fino alla data del 05/05/2017, non risultano ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni in capo all'immobile pignorato.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: Comunicazione per opere interne eseguite ante 17 marzo 1985: € 54,40 per tariffa istruttoria e compenso tecnico incaricato (circa 200,00 €).

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, 2016: € 611,98, residuo esercizio precedente € 3.964,62 e saldo consuntivo esercizio € 4.576,60.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, preventivo esercizio 2017: € 686,85.

Spese amministrazione ordinaria scadute ed insolute alla data della perizia, saldo consuntivo 2016 e rate preventivo 2017 già scadute: € 5.263,45.

Attualmente non sono stati deliberati lavori di Amministrazione Straordinaria.

Il condominio è amministrato da AMMINISTRAZIONI ROGAI sas di Roberto

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

Rogai & C.

Il Regolamento di Condominio del caseggiato è allegato alla presente (vedi Allegato n.7).

6. <u>ATTUALI PROPRIETARI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>

<u>6.1. Attuali proprietari</u>: Il bene oggetto di perizia è pervenuto in proprietà a , in separazione dei beni per l'intera quota di proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Noli, rep. n. 59910/21683 del 01/04/2010, trascritto presso la conservatoria di Genova al n. Reg. Part. 8354 del 21.04.2010, per acquisto fattone da ;

<u>6.2 Precedenti proprietari</u>:

Ai suindicati

quanto sopra è pervenuto da Caterina ANDALORO per la quota della piena proprietà per atto di compravendita Notaio Angelo Noli rep. n. 52377/16139 del 03/10/2003 – Trascritto a Genova al n. Reg. Part. 21551 del 04.10.2003;

A Caterina ANDALORO il suddetto immobile è pervenuto per la piena proprietà da Vito BISCEGLIE, titolare della piena proprietà in separazione dei beni per atto di compravendita, Notaio Piero Biglia, del 23.10.2001 rep. n. 15348 e trascritto a Genova il 26.10.2001 al n. Reg. Part. 20639.

A Vito BISCEGLIE l'immobile è pervenuto da Giuseppe POMATI per la quota di 3/4 e Vittorio POMATI per la quota di 1/4 in separazione dei beni, per atto di compravendita Notaio Aurelio Morello rep. n. 90817 del 31.05.2001 – Trascritto a Genova al n. Reg. Part. 12577 del 29.06.2001.

L'immobile è pervenuto a Giuseppe POMATI per la quota di 1/4 e a

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

Vittorio POMATI per la quota di 1/4 per successione in morte di Giuseppina FERRARIS titolare della quota di 1/2 della piena proprietà, den. n.36 vol.64 registrata all'Ufficio del Registro di Genova il 21/05/2001 e trascritta a Genova il 29.03.2004 al n. Reg. Part. 7373.

A Giuseppe POMATI è pervenuto per la piena proprietà in comunione legale, da Maria Assunta RAGAZZO titolare della piena proprietà per atto di compravendita a rogito del Notaio Aurelio MORELLO del 11.02.1999 rep.78236, trascritto a Genova il 03.03.1999 al n. Reg. Part. 3780.

A Maria Assunta RAGAZZO, era pervenuto per la piena proprietà per successione di Meni DIVANO den. n.23 vol. 6696 del 04.04.1998 e trascritta a Genova in data 26.07.2004 al n. Reg. Part. 23130.

L'immobile era pervenuto Meni DIVANO per la piena proprietà per successione di Francesca ENRIOTTI den. 19 vol. 5922 del 26.06.1997, trascritta in data 17.09.1997 al n. Reg. Part 15689.

Eredità devoluta per testamento pubblicato con verbale dal notaio Ferrandino Silvestro del 19.03.1993 al n. Reg. Part. 6679.

7. <u>REGOLARITA' EDILIZIA</u>

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

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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 che è di impianto storico, non risulta depositato alcun Progetto originario del caseggiato presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Genova.

Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso alle risultanze planimetriche della Planimetria Catastale Ultima in atti, le difformità riscontrate consistono in opere interne finalizzate ad un adeguamento igienico ed è possibile regolarizzarle con la presentazione di Comunicazione per opere interne eseguite ante 17 marzo 1985.

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.4).

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

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. adottato con D.C.C. n. 8 del 8/2015 con approvazione del progetto definitivo di PUC – DCC 42/2015 in data 30 luglio 2015 con entrata in vigore in data 3 dicembre 2015, l'immobile ricade in zona AC-IU: "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

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa584741282a85f8adb032defae65a

strutturati nell'impianto urbanistico e insediativo costituiscono elementi di valore da preservare." (vedi Allegato n.5).

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex lege 1089/1939), nè dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) (vedi Allegato n.2).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'appartamento int. n.2, è posto al piano primo del fabbricato civico n.2 di Via Stefano Canzio, edificio di 9 piani fuori terra con piano terra adibito a locali magazzino e negozi.

Il caseggiato di impianto storico, è di tipo ultra popolare ed è situato nella Circoscrizione II Centro Ovest nelle immediate vicinanze della stazione di Genova Sampierdarena. 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 di pietra e il tetto è a falde.

L'appartamento, posto al piano primo è poco luminoso, non è in buone condizioni, necessita di numerose opere di manutenzione ordinaria e revisione degli impianti, gli infissi in alluminio con doppio vetro e le persiane in alluminio sono in buono stato conservazione.

Caratteristiche Strutturali	
Strutture verticali:	muratura portante

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

Solai:	in legno
Copertura:	tipologia: a falde stato di manutenzione: discreto
Scale:	tipologia: in muratura con pedata e alzata in marmo e pianerottoli in piastrelle di gres, ringhiera e corrimano in metallo ubicazione: interna - servo scala assente stato di manutenzione: sufficiente
Componenti Edilizie e Costruttive	
Pavimentazione esterna	Marciapiede in battuto di cemento stato di manutenzione: sufficiente
Pareti esterne prospetti:	intonacate e tinteggiate con presenza di esfoliazione della tinta stato di manutenzione: sufficiente
Portone atrio	in vetro e alluminio anodizzato ad un battente con anta laterale semifissa condizioni: discrete
Portoncino ingresso:	ad un battente in legno condizioni: sufficienti
Infissi esterni:	infissi a doppio battente con doppio vetro in alluminio e persiane

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

	in legno sul lato Est e in alluminio sul lato Ovest condizioni: discrete
Porte interne	In legno tamburato condizioni: sufficiente
Cucina:	pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche. condizioni: sufficiente
Bagno:	composto da lavabo, bidet, vaso e doccia, pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche. condizioni: sufficienti
Pavimenti:	in piastrelle di gres condizioni: sufficienti
Pareti:	intonacate e tinteggiate condizioni: sufficienti
Impianti:	
Citofonico:	esistente
Ascensore:	sì
Gas:	ad erogazione urbana
Idrico:	con contatore condominiale e suddivisione consumi in base alla lettura dei contatori di ogni unità abitativa

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

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

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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 Semicentrale/BURANELLO-SAMPIERDARENA TS.M (Lungomare Canepa - V. Rela –V.Giovannetti – P.zza Modena)- Codice Zona D49 - Microzona 38 del comune di Genova anno 2017 – Semestre 1 - Abitazioni di tipo economico, valori desunti dalle tavole dell'Omi (vedi Allegato n.3):

Valore max = 1.000 €/mq

Valore medio = 855 €/mq

Valore min = 710 €/mq

11.4. Stima del valore a base d'asta

Lotto Unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq 70,43 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

Nella determinazione del valore a mq si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile e delle parti comuni, delle spese necessarie alla presentazione di una nuova planimetria catastale con la correzione delle succitate difformità e relativa pratica comunale e delle spese di amministrazione insolute, pertanto si applica come valore di mercato un valore pari a €/mq 600,00.

Valore intera quota immobile:

Mq 70,51 x €/mq 600,00 = € 42.300,00 che si arrotondano ad €

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

42.000,00

Valore di mercato dell'intera quota : **€ 42.000,00**

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 "F" con Prestazione energetica globale pari ad un Valore attuale di 102.56 KWh/mq anno, con l'intervento consigliato sull'impianto, di sostituzione della caldaia tradizionale con un modello a condensazione, è possibile apportare un miglioramento delle prestazioni energetiche globali tale da conseguire una Classe Energetica "E" con Prestazione energetica globale pari ad un Valore raggiungibile di 89.72 KWh/mq anno (vedi Allegato n.6).

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. D. BIANCHI;
- giuramento in data 26/07/2017;
- avviso delle parti dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 11 agosto 2017 mediante invio di raccomandata a mezzo di Posta Elettronica Certificata il creditore procedente e raccomandata con ricevuta di ritorno e posta prioritaria l'esecutata;

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

- fissazione del sopralluogo in data 23 agosto 2017 alle ore 10,00, mediante invio di raccomandata a mezzo di Posta Elettronica Certificata il creditore procedente e invio di raccomandata con ricevuta di ritorno e posta prioritaria l'esecutata;

14.2. - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia dell'Entrate per l'acquisizione della Planimetria Catastale Ultima in atti, delle visure storiche;
- 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, 11 dicembre 2017

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, Stralcio mappa dei Vincoli paesaggistici Regione Liguria

Allegato n.3: Quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

	Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio F.I.A.I.P. semestre 2 anno 2016
Allegato n.4:	Restituzione grafica del rilievo dell'immobile: Stato Attuale
Allegato n.5:	Stralcio Cartografia del P.U.C. Vigente DCC 42/2015 in data 30 luglio 2015 con entrata in vigore in data 3 dicembre 2015
Allegato n.6:	Attestato di Prestazione Energetica
Allegato n.7:	Rendiconto amministrazione ordinaria anno 2016, preventivo amministrazione ordinaria anno 2017 e Riepilogo situazione contabile immobile pignorato: rate amministrazione insolute dell'esecutata.
Allegato n.8:	Documentazione fotografica
Allegato n.9:	Scheda Riassuntiva
Allegato n.10:	Attestazione di invio copia relazione alle parti

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a