

R.E. 1003/2015

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

\*\*\*\*\*

Sezione VII<sup>o</sup>

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. **R. DELUCCHI**

\*\*\*\*\*

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. S - tel. 010/8602385– Pec

[monica.corsiglia@archiworldpec.it](mailto:monica.corsiglia@archiworldpec.it)

**LOTTO UNICO:** appartamento sito nel Comune di Genova, a Sampierdarena, appartamento int. n.14, posto al piano settimo del fabbricato civ. n.3 di vico Pieve di San Martino.



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

**Quota intera proprietà** dell'immobile sito in comune di Genova, in zona Campasso a Sampierdarena, Circoscrizione Il Centro Ovest, facente parte del fabbricato indicato con il civ. n.3 di Vico Pieve di San Martino e più precisamente:

appartamento di tipo popolare, distinto con l'interno n.14, posto al settimo ed ultimo piano, composto da: ingresso/soggiorno, camera, disimpegno e locale bagno con altezza media interna pari a 3,05 m circa, seconda camera con altezza interna di 2,72 m circa, locale cucina con altezza interna pari a 2,53 m circa e un terrazzo di mq 6,80 circa.

### 1.1 - Dati Tecnici

Appartamento: superficie lorda commerciale mq. 66,67 e terrazzo di superficie lorda commerciale mq. 6,80

### 1.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = 66,67 mq + 50%6,80 mq=70,07 mq.

### 1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a [REDACTED] Ursula per la quota dell'intera proprietà:

Sez. SAM; Foglio 43; mappale 844, sub. 22, Zona cens. 3; cat. A/4, classe 3; cons. 4,5 vani, superficie catastale 65 mq, totale escluse aree scoperte 60 mq, rendita catastale Euro 278,89

ubicazione: Vico Pieve di San Martino n. 3, piano 7, interno 14.

### 1.4 - Regolarità catastale



Lo stato dei luoghi differisce dalla Planimetria Catastale di Impianto del 12.10.1939 a firma dell'ing. Luigi Molinari (vedi Allegato n.1) in quanto la camera a Sud adiacente alla cucina è stata ampliata usufruendo della superficie di una porzione di terrazzo antistante, la porta finestra di affaccio sul terrazzo è stata conseguentemente tamponata ed è stata aperta un'altra bucatra sul lato ad Ovest del locale e le bucatre del locale cucina sono di ampiezza e posizione diversa da quanto indicato nella Planimetria Catastale.

#### 1.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze appartamento:

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

Est: con distacco su civ. n.4 di Piazza Antonio Ghiglione

Sud: con terrazzo su appartamento del civ. n.1 di Vico Pieve San Martino

Ovest: con Vico Pieve di San Martino

#### DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche Zona: semicentrale residenziale con poche possibilità di parcheggio.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Sampierdarena a circa 700 m a piedi, autostrada - casello di Genova-Ovest, svincolo autostradale a



circa 2,5 Km.

### 3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo era presente la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] che risulta ivi residente. Attualmente la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] risulta iscritta all'anagrafe come [REDACTED] (vedi Allegato n.2).

#### 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. 1373 del 12.02.2004 - a favore BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.A. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1- contro [REDACTED] [REDACTED] per l'intera quota di proprietà; debitore non datore [REDACTED]; - mutuo di euro 76.000, durata 30 anni;

4.2.2. Pignoramenti: **Verbale di Pignoramento Immobili** Reg. Part. 958 del 19.01.2016, a favore BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.A. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1- contro [REDACTED] per l'intera quota di proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Atto di Compravendita** - Atto Notaio Angelo Noli



rep. n. 52856 del 05/02/2004 - n. Reg. Part. . 2564 del 12/02/2004 - a favore [REDACTED] in regime di separazione dei beni, per l'intera quota di proprietà - contro [REDACTED] in regime di separazione dei beni, per la quota dell'intera proprietà;

Come si evince dalla Relazione Notarile a firma della Dott.ssa Chiara BRANCHINI notaio in Bologna, fino alla data del 19/01/2016, 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:

Regolarizzazione diverso posizionamento delle bucaure

- Pratica per "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA e interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti in assenza o in difformità dalla DIA obbligatoria e relativo accertamento di conformità" (comma 1 art. 43 ex L.R. n.16/2008 coordinata con la L.R. n.41/2014 e con la L.R. n.12/2015 e s.m.i.), tariffa istruttoria € 86,70, diritti di segreteria € 104,60 e sanzione pecuniaria di € 1.033,0;  
compenso tecnico incaricato (circa 1.000,00 €).

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 € 664,28, saldo consuntivo esercizio 2016: - € 229,39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, preventivo esercizio



2017: € 889,95.

Spese amministrazione ordinaria scadute ed insolute alla data della perizia:  
nessuna.

Attualmente non sono stati deliberati lavori di Amministrazione Straordinaria.

Il condominio è amministrato da SANO' & USAI Amministrazioni Immobiliari  
S.r.l.s.

Non esiste il Regolamento di Condominio del caseggiato, (vedi Allegato  
n.8).

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

6.1. Attuali proprietari: Il bene oggetto di perizia è pervenuto in proprietà a  
[REDACTED] in regime di separazione dei beni, per la quota  
dell'intera proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Angelo  
Noli del 05.02.2004, rep. n. 52856, trascritto presso la conservatoria di  
Genova il 12.02.2004 ai nn. 4614/2564, per acquisto fattone da  
[REDACTED] per la piena proprietà.

#### 6.2 Precedenti proprietari:

Al predetto [REDACTED] quanto sopra è pervenuto per decreto di  
trasferimento immobili del Tribunale di Genova del 15/05/2003 trascritto il  
05/06/2003 ai nn.19948/12041, da potere di [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

#### **7. REGOLARITA' EDILIZIA**

Vista la struttura dell'edificio, in muratura portante, l'epoca di costruzione  
del fabbricato cui l'immobile appartiene e' antica e comunque precedente  
ai primi anni 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, non risulta depositato alcun Progetto originario del caseggiato presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Genova.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze planimetriche della Planimetria Catastale di Impianto del 12.10.1939:

- le bucaure del locale cucina risultano di diversa ampiezza e in posizione differente
- la camera a Sud è stata ampliata usufruendo della superficie di una porzione di terrazzo con conseguente aumento della cubatura
- la portafinestra della camera a Sud che dava accesso al sopradetto terrazzo è stata riposizionata sulla parete ad Ovest.

L'immobile è già stato oggetto di vendita all'asta a seguito della Procedura R.E. n.144/1990, dove lo stato dei luoghi è stato dichiarato conforme alla sopraccitata Planimetria Catastale, dal Tecnico incaricato di redigere la perizia di stima che riporta la data del 03/05/1993. Successivamente l'immobile è pervenuto a [REDACTED] per Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Genova del 15.05.2003 che lo ha venduto all'attuale proprietaria [REDACTED] in data 05.02.2004.

Dai fatti sopra esposti si può supporre l'epoca presunta dell'abuso,



pertanto il diverso posizionamento delle bucatore è sanabile tramite presentazione di pratica di sanatoria e relativo accertamento di conformità ex art.43 della L.R. n.16/2008 e s.m.i., mentre l'aumento di volume della camera a Sud non è regolarizzabile attualmente poichè in contrasto con l'art.9 "Limiti di distanza tra i fabbricati" del D.M. n.1444/1968, non essendo stata rispettata la distanza minima prescritta tra la parete di nuova costruzione e quella esistente dell'appartamento di fronte.

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 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 AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale: "Parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica; in questi Ambiti possono essere effettuati interventi anche d'importante modificazione dell'edificato, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto



urbanistico, le dotazioni di pubblici servizi, segnatamente per il verde e gli spazi pedonali attrezzati ed in generale la qualità architettonica, di inserimento paesaggistico e di efficienza energetica delle nuove costruzioni ivi ammesse..” (vedi Allegato n.6).

#### 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.3).

#### 10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'appartamento int. n.14, è posto al settimo ed ultimo piano del fabbricato civico n.3 di Vico Pieve di San Martino, edificio di 8 piani fuori terra con piano terra adibito a locali magazzino e box.

Il caseggiato di impianto storico, è di tipo popolare ed è situato nel Quartiere storico di S. Martino nella Circoscrizione II Centro Ovest nelle immediate vicinanze del complesso parrocchiale di San Giovanni Bosco, la zona è servita da mezzi pubblici e c'è poca possibilità di parcheggio.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante e il tetto è a due falde con manto di copertura in marsigliesi.

L'appartamento, è abbastanza luminoso, è in condizioni sufficienti, pavimentazioni, rivestimenti di bagno e cucina ed infissi sono in discreto stato conservazione. L'immobile necessita di lavori di manutenzione ordinaria e revisione degli impianti.

Caratteristiche Strutturali
-----------------------------



Strutture verticali:	muratura portante
Solai:	in legno
Copertura:	tipologia: a falde stato di manutenzione: discreto
Scale:	tipologia: in muratura con pedata in marmo e pianerottoli in piastrelle di cls, ringhiera e corrimano in metallo ubicazione: interna - servo scala assente stato di manutenzione: sufficiente
Componenti Edilizie e Costruttive	
Pavimentazione esterna	Basoli in ardesia stato di manutenzione: discreto
Pareti esterne prospetti:	intonacate e tinteggiate stato di manutenzione: discreto
Portone atrio	in vetro e alluminio anodizzato a doppio battente condizioni: discrete
Portoncino ingresso:	ad un battente, blindato, internamente rivestito in legno condizioni: discrete
Infissi esterni:	infissi a doppio battente con doppio vetro in alluminio e persiane in alluminio, nel locale cucina e nel



	<p>locale bagno le bucatore sono prive di persiana</p> <p>condizioni: buone</p>
Porte interne	<p>In legno tamburato</p> <p>condizioni: discrete</p>
Cucina:	<p>pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche.</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
Bagno:	<p>composto da lavabo, bidet, vaso e piccola vasca, pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
Pavimenti:	<p>in piastrelle di gres porcellanato</p> <p>condizioni: discrete</p>
Pareti:	<p>intonacate e tinteggiate presentano in alcuni punti macchie di umidità e muffa</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
Impianti:	
Citofonico:	esistente
Ascensore:	no
Gas:	ad erogazione urbana
Idrico:	con contatore condominiale e suddivisione consumi in base alla



	lettura dei contatori di ogni unità abitativa
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



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/Rollando-Fillak (V. Rieti – V. del Campasso - V.G. Bosco)-  
Codice Zona C21 - Microzona 36 del comune di Genova anno 2016 –  
Semestre 2 - Abitazioni di tipo economico, valori desunti dalle tavole dell'Omi (vedi Allegato n.4):

Valore max = 1.150 €/mq

Valore medio = 970 €/mq

Valore min = 790 €/mq

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

**Lotto Unico:** appartamento della superficie virtuale pari a mq 70,07 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 irregolarità edilizie riscontrate e delle spese necessarie a regolarizzarle ove possibile, pertanto si applica come valore di mercato un valore pari a €/mq 600,00.

Valore intera quota immobile:

Mq 70,07 x €/mq 600,00 = € 42.042,00 che si arrotondano ad € 40.000,00

**Valore di mercato dell'intera quota : € 40.000,00**



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 "G" con Prestazione energetica globale pari ad un Valore attuale di 294.79 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 Prestazione energetica globale pari ad un Valore raggiungibile di 222.15 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. M. Parentini;
- giuramento in data 29/11/2016;
- avviso delle parti dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 1 dicembre 2016 mediante invio di raccomandata a mezzo di Posta Elettronica Certificata il creditore procedente e raccomandata con ricevuta di ritorno e posta prioritaria l'esecutata;
- fissazione del sopralluogo in data 15 dicembre 2016 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;

- Rinvio del procedimento esecutivo già sul ruolo del G.E. M. Parentini ed assegnato al G.E. R. Delucchi.

14.9. - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia dell'Entrate per l'acquisizione della Planimetria Catastale di Impianto e delle visure storiche;

- accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova;

- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per verifica esistenza di autorizzazioni amministrative;

- richiesta e visione del fascicolo di causa R.E. n.144/1990 – CA.RI.GE. contro [REDACTED] e [REDACTED]

- verifica della possibilità di regolarizzazione degli abusi edilizi riscontrati con il geom. F. Mallo responsabile dello sportello unico dell'Edilizia del comune di Genova

- 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, 10 aprile 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 di Impianto e Visura storica catastale
- Allegato n.2: Certificati di Residenza
- Allegato n.3: Stralcio mappa storica, Stralcio mappa dei Vincoli paesaggistici Regione Liguria
- 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 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.7: Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato n.8: Rendiconto amministrazione ordinaria anno 2016, preventivo amministrazione ordinaria anno 2017 e riepilogo situazione contabile immobile pignorato.
- Allegato n.9: Documentazione fotografica
- Allegato n.10: Scheda Riassuntiva
- Allegato n.11: Attestazione di invio copia relazione alle parti

