

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 790/2016 R. E.

promossa da:

- BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Avv.to S. Bazzani

Contro

- Esecutato

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN  
BARGAGLI (GE) VIA IV NOVEMBRE CIV.11

➤ PREMESSE

La scrivente espletava il giuramento di rito a seguito dell'incarico assegnato dal Giudice Dott. Ssa P. Zampieri in data 26 gennaio 2017.

OPERAZIONI PERITALI

La scrivente inviava n.2 lettere raccomandate A/R e per posta prioritaria, al Sig. \_\_\_\_\_ infine poteva accedere all'immobile in data 21 marzo 2017 alle ore 9.00. (Vd. Allegato1)

IN RISPOSTA AI QUESITI PERITALI

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA  
DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c..

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI  
E DATI CATASTALI

All'Agenzia delle Entrate di Genova, Servizi Catastali, l'appartamento sito



nel Comune di Bargagli, in provincia di Genova, via IV Novembre civico 11 piano 1, risulta iscritto nel Comune di Bargagli, Foglio 27 Particella 6, Sub 7, Categoria A/3, Classe I Consistenza 4,5 vani, Superficie totale 82 mq, Superficie escluse aree scoperte 81 mq, Rendita € 325,37. La situazione degli intestati è la seguente: nato a C il C.F. proprietà 1/1 (V. visura e planimetria catastale Allegato n. 2).

- **Confini**

L'appartamento confina:

- ✓ a nord con muri perimetrali ed altro appartamento civico 5A;
- ✓ a sud con muri perimetrali ed altro appartamento;
- ✓ ad est con muri perimetrali e terrapieno;
- ✓ ad ovest con muri perimetrali e via G.B. Cevasco.

- **Provenienze**

L'immobile pervenne al Sig. per l'intero mediante atto di acquisto in data 26/10/2004 con Atto a rogito Notaio Cola Maria Paola n. di Rep. 8545/6052, atto trascritto presso la Conservatoria di Genova il 29/10/2004 ai nn.52018/32053.

### 3. DESCRIZIONE DEL BENE

#### **Descrizione dell'immobile anche in riferimento al fabbricato in cui è inserito;**

L'immobile è collocato nel comune di Bargagli, frazione di Traso, borgo sito nell'entroterra del Val Bisagno. E' raggiungibile attraverso la strada statale 45 di Val Trebbia, che permette il collegamento con Genova ad ovest e con Torriglia a nord.



L'immobile in oggetto è collocato nella parte finale di via G. B. Cevasco, mediante un accesso laterale, solo pedonale dal percorso principale viabilistico.

L'immobile è collocato entro un edificio antico a tre livelli costituito da un piano terra adibito in parte a negozi con accesso da via Cevasco, mentre i due piani soprastanti adibiti ad abitazioni hanno accessi singoli e separati per ogni appartamento dalla restrostante via IV Novembre. Detta via IV Novembre è in realtà un percorso pedonale a tratti a mattonata della sezione pari a circa 1,5 metri. L'appartamento oggetto di perizia è collocato al primo piano dell'edificio ed ha accesso tramite il cancello del civico 13, accesso solo pedonale, tramite scalinata in discesa. L'immobile oggetto di procedura è collocato al piano primo su via Cevasco, mentre sul retro dall'accesso via Iv Novembre è un piano terra. (vd. Allegato fotografico n.3). Lo stato di conservazione dei prospetti del corpo edilizio è buono, per quanto attiene la copertura, rivestita con tegole alla marsigliese, invece, la stessa non versa in buono stato. Si rileva inoltre che non è costituito il condominio, pertanto non è presente amministratore condominiale. L'edificio non è dotato di ascensore e non è possibile, data la sua conformazione ed articolazione, installarlo in futuro. L'edificio non è dotato di impianto citofonico.

L'alloggio presenta diverse altezze interne da m 2,80 a m 2,10 (bagno); versa in discrete condizioni di manutenzione ed è composto da piccolo ingresso, ambito dispensa, cucina, soggiorno, bagno, due camere. La superficie lorda abitabile è pari a mq. 82.



L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, le finiture sono di tipo economico, non ha porta caposcala blindata, le finestre sono in alluminio anodizzato, porte interne in legno, le chiusure verso l'esterno sono a persiana. I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, l'angolo cottura ha rivestimento in piastrelle, il bagno ha rivestimento e pavimento in piastrelle ed è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca da bagno. Nelle due camere è presente un pavimento in laminato di legno. I soffitti delle camere e del soggiorno sono rivestiti con perlinato di legno. Le pareti dell'alloggio sono imbiancate, il tutto in discrete condizioni di manutenzione. Le finiture nel complesso sono da definirsi del tipo economico. Le finestre frontistanti via Cevasco hanno vista aperta, quelle del retro sono prospicienti un cavedio aperto.

#### **4. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

L'immobile è nelle disponibilità del Sig. \_\_\_\_\_ coniugato in regime di separazione dei beni.

#### **5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI**

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto non è vincolato ex D.L.vo 29/10/99 n. 490. L'area su cui insiste il fabbricato non è vincolata ex D.L.vo 29/10/99 n. 490. Servitù di passaggio dal cancello del civico n. 13 di via IV Novembre.

#### **6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**



**Come risulta dalla relazione notarile agli atti della procedura:**

**Verbale di pignoramento immobiliare** iscritto presso la Conservatoria di Genova in data 18/11/2016 ai nn. 34203/24428 emesso dal Tribunale di Genova e notificato il 29/10/2016 contro \_\_\_\_\_ a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma e gravante sull'immobile per l'intero, l'ammontare è pari ad € 125.910,38 oltre spese e diritti dipendenti dal precetto e dagli atti successivi occorsi ed occorrendi ed ulteriori interessi anche di mora;

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Genova ai nn. 31629/9353 derivante da atto Notaio Noli Angelo del 12/07/2007 n. di Rep. 57768/19985 per € 220.000 a garanzia di mutuo per € 110.000 contro \_\_\_\_\_ a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma e gravante sull'immobile per l'intero;

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Genova ai nn. 52019/12204 in data 29/10/2004 derivante da atto Notaio M.P.Cola del 26/10/2004 n. di Rep. 8546/6053 per € 176.000 a garanzia di mutuo per € 88.000 contro \_\_\_\_\_ a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma e gravante sull'immobile per l'intero.

**7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE**

Non è disponibile il progetto di costruzione dell'edificio, ma data la facies storica è sicuramente ascrivibile ad epoca ante 1942. Non è disponibile il certificato di abitabilità tuttavia essendo l'immobile



costruito in epoca ante 1942 ed essendo sempre stato adibito ad abitazione si può dichiarare che lo stesso sia abitabile.

Lo stato dei luoghi è quasi conforme alla planimetria catastale, infatti si deve rilevare che per errata rappresentazione grafica non è indicata la finestra del bagno.

L'ultima planimetria catastale disponibile è quella versata in atti nell'anno 2007, che prevede un diverso assetto planimetrico dalla planimetria allegata al rogito notarile Notaio Noli, atto di mutuo in data 12/07/2007 n. di Rep. 57768/19985 (vd. allegato 4). Si rileva pertanto nell'immobile sono state realizzate opere interne in assenza di pratica edilizia, infatti la scrivente ha effettuato accesso presso l'Edilizia Privata del Comune di Bargagli ma non risulta depositata alcuna pratica edilizia per l'immobile in oggetto.

Le opere realizzate sono state:

- Demolizione di tramezze non portanti per la realizzazione del vano wc bagno;
- Demolizione di tramezze non portanti per l'ampliamento del vano cucina. (vedere allegato 5)

Il Signor        ha indicato che gli interventi sono stati realizzati mediante economia diretta e pertanto non possiede certificazioni dell'impianto elettrico.

Allo stato attuale non può essere attestata la regolarità edilizia del bene, sarà pertanto necessario effettuare la regolarizzazione di dette opere interne tramite la redazione di una pratica edilizia CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata), di cui al modulo allegato al n. 6, e



corrispondere la sanzione pecuniaria pari ad € 1000 così come previsto dall'art. 21 bis comma 3 ex L.R.16/2008 e s.m.i.. Oltre a tale pratica sarà necessario rieffettuare l'accatastamento dell'immobile con l'indicazione della finestra del bagno. Gli oneri previsti per la regolarizzazione dell'immobile sono pari a: € 1.000 di sanzione; € 50,00 per il deposito della docfa al Catasto; parcella professionale del tecnico incaricato per l'espletamento della pratica edilizia e catastale pari ad € 1.500 circa onnicomprensivo. L'ammontare totale per la regolarizzazione dell'immobile risulta pertanto pari ad € 2.250 circa, di cui € 1.050 di spese fisse.

#### 8. VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE

Non è possibile dividere l'immobile date le sue dimensioni.

#### 9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come si evince dall'attestato, qui riportato in allegato n.8, l'immobile è in categoria G. L'attestato è stato redatto dall'Ing. Denis Tezza, appositamente incaricato dalla scrivente.

#### 10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la stima dell'alloggio la scrivente deve attestarsi su quanto segue:

Alloggio collocato in posizione defilata rispetto a percorsi viabilistici principali, accessibile solo in maniera pedonale, collocato ad un piano primo privo di ascensore. Alloggio con vista semi-aperta, in discrete condizioni di manutenzione, collocato in fabbricato in discrete condizioni di manutenzione. Alloggio per il quale è necessario presentare pratica di regolarizzazione per un importo pari ad € 2.250. I dati OMI di riferimento indicano valori variabili da €/mq 950 a €/mq 1.350 per alloggi di tipo



economico in condizioni normali. (vd. Allegato n.7). Gli alloggi in vendita a valore di mercato hanno prezzi in linea con i valori OMI. L'immobile ha Attestato di Certificazione Energetica in categoria G. Si ritiene nello specifico, stante le condizioni di accesso - che possono essere definite disagiate (percorso solo pedonale in salita attraverso sentiero, accesso da cancello privato del civico 13, percorso tramite scalinata in discesa per accedere all'immobile e viceversa, per uscire dall'immobile, scalinata in salita e quindi percorso pedonale in discesa) – e l'assenza di certificazioni degli impianti, di assegnare il valore di €/mq 850 abbattuto del 20% ovvero di assegnare il valore di €/mq 680, inferiore al valore minimo OMI ma ritenuto congruo per il tipo di immobile in oggetto. Dall'importo totale saranno inoltre dedotti gli oneri relativi alla regolarizzazione edilizia dell'immobile quantificati in € 2.250. La superficie di vendita dell'immobile è pari a mq 82 complessivi. Il valore del cespite nel suo complesso ammonterebbe pertanto ad € 55.760, da cui defalcate le spese per la sua regolarizzazione si ottiene il valore finale di € 53.510 diconsi euro cinquantatremilacinquecentodieci.

Genova, lì 11 aprile 2017

L'Esperto d'Ufficio

Arch. Raffaella Bellino

