

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

R.E. 368/17

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Avvocato Annalisa Ferrari

Avvocato Fabrizio Maria Ciano

contro

debitore esecutato

- debitrice esecutata

G.E.: Dott. Renato DELUCCHI

RELAZIONE DI STIMA



LOTTO UNICO: appartamento posto al piano quinto del fabbricato sito in Comune di Genova, Salita degli Angeli Civ. 34 Interno 9, con annesso locale ad uso cantina posto al piano primo.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota parte per 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, al Sig. _____ ed alla _____

_____ dell'appartamento sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il Civ. 34 di Salita degli Angeli e più precisamente: appartamento posto al piano quinto composto da soggiorno, tre camere, cucina e bagno da cui si ha accesso ad un piccolo ripostiglio, con annesso locale ad uso cantina posto al piano primo.

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq. 96,97;

Cantina: superficie lorda commerciale: mq. 6,00.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 96,97 + 40% di mq. 6,00 = mq. 99,38, arrotondata a mq. 99,00.

1.3 – Identificativi catastali

- L'appartamento, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo al Sig. _____ ed alla Sig.^{ra} _____

con i seguenti dati:

Sezione GEA, foglio 16, mappale 51, sub. 17 – Salita degli Angeli – Civ. 34, piano 5, interno 9, - categoria A/3 - classe 4 - vani 6 - R.C. € 1.007,09 (cfr. con All. "E").

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente (cfr. con All. "E"), si sono riscontrate le seguenti difformità:



- Rappresentazione grafica non corretta dello spessore dei muri interni (cfr. con planimetria catastale All. "E" e planimetria appartamento All. "H");
- Mancata rappresentazione grafica della nicchia nella camera matrimoniale (cfr. con All. "M" foto n°. 24);
- Mancata rappresentazione grafica della finestra del soggiorno, che da sul cavedio lato sud verso il Civ.32 di Salita degli Angeli (cfr. con All. "M" foto n°. 13);
- Mancata rappresentazione grafica della piccola finestra del ripostiglio che da sul cavedio lato nord adiacente al vano scale (cfr. con All. "M" foto n°. 21);
- Mancata rappresentazione grafica dello scalino di accesso al bagno (cfr. con All. "M" foto n°. 15, 17 e 18);
- Mancata indicazione dell'altezza del bagno e del ripostiglio (cfr. con planimetria catastale All. "E" e planimetria appartamento All. "H");
- Indicazione dell'altezza della cantina non corretta, rispetto a quella rilevata in sede di sopralluogo (cfr. con planimetria catastale All. "E" e planimetria appartamento All. "H").

1.5 – Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: con vano scala ed appartamento interno 8;
- a est: cc., muro perimetrale su Salita degli Angeli;
- a sud: con altra u.i.u. del Civ.32 di Salita degli Angeli;
- ovest: con muro perimetrale su Via Melegari;
- sopra: con appartamento interno 11;
- sotto: con appartamento interno 7.

La cantina così confina:

- a nord: con cantina altra proprietà;
- a est: con distacco;
- a sud: con distacco;
- ovest: con vano scala e corridoio di accesso;



- sopra: con appartamento interno 2;
- sotto: con terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica con destinazione prevalentemente residenziale di tipologia popolare, con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali.

Collegamenti pubblici: Stazione Genova-Sampierdarena a circa Km.2,30, Stazione Metropolitana Dinegro a circa mt.400, Svincolo Autostradale Genova-Ovest a circa Km. 2,00, Aeroporto Cristoforo Colombo a circa km. 6,15.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dalla Sig.^{ra} _____, _____ e dalla _____
(cfr. con All. "D").

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 _____, _____ – R.P. n°. _____, R.G. n°. _____ Pubblico Ufficiale Canepa Claudio Rep. n°. _____ del _____, _____, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – immobili siti in Genova, (cfr. con All. "C").



4.2.2. Pignoramenti:

- Trascrizione contro del . – R.P. n°. 11402, R.G. n°. 16595 Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Genova Rep. n°. 3872 del , atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – immobili siti in Genova (cfr. con All. “C”).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.3 Oneri di regolarizzazione Edilizia e Urbanistica del bene:

A seguito del sopralluogo si sono rilevate delle difformità, descritte al punto “1.4 – *Regolarità catastale*” pagina 2 e 3.

Si precisa che l'accesso al bagno, dalla cucina, risulta essere in contrasto con quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale art.40 comma 3 lettera a) (III) “...*deve essere previsto almeno un servizio igienico di dimensioni adatte ad ospitare complessivamente la dotazione minima di apparecchi sanitari di cui al punto 7* del presente articolo e lato minimo non inferiore a m. 1,20; il servizio igienico deve avere accesso da corridoi, ingressi o altri vani di disimpegno, tranne per gli alloggi dotati di più servizi igienici nei quali gli eccedenti possono comunicare con un altro locale che non sia la cucina, oltreché per gli alloggi con non più di due locali; ...*”.

** punto 7 - Caratteristiche dei locali: a) almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare a destinazione abitativa deve essere dotato di vaso, bidet (eventualmente anche uniti in un solo elemento), vasca da bagno o piatto doccia, lavabo.*

Le opere di cui sopra sono sanabili ai sensi della Legge Regionale n°.16/08 con la presentazione, da parte di un Tecnico Abilitato, di una pratica edilizia CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, il costo viene stimato in circa €. 2.500,00 (comprensivo della sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00, ai sensi dell'art.21 bis comma 03 essendo le opere già eseguite, oltre alla tariffa istruttoria pari ad €. 32,00).



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: **€. 550,00 circa.**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute al momento della perizia: *lavori deliberati in data 12 settembre 2016, relativi al rifacimento dei terrazzi e delle facciate, per un importo complessivo da corrisondersi in n°.24 rate, pari ad €. 14.295,47 circa, alla data odierna nessuna rata risulta essere stata pagata: €. 8.934,71.*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *alla rata n°.9 con scadenza 01/11/2017 €. 5.360,76.*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Al al Sig. _____ ed alla Sig.^{ra} _____
_____, il bene oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita Rep. n° _____ del _____, a rogito del Notaio Claudio Canepa di Genova, registrato a Genova Agenzia delle Entrate Genova 1 il _____ n°. Serie 1T ed ivi trascritto il _____ al Registro Particolare n°. _____ ed al Registro Generale n°. _____ per acquisto fattone dal Sig. _____ e dalla Sig.^{ra} _____ (cfr. con All. "I").

6.2 Precedenti proprietari

Al Sig. _____ ed alla _____
_____, il bene oggetto di perizia pervenne per atto di



compravendita Rep. n° 52311 del _____, a rogito del Notaio Angelo Noli di Genova, registrato a Genova il _____ n° _____ Serie 1T ed ivi trascritto il _____ al Registro Particolare n° _____ ed al Registro Generale n° _____ per acquisto fattone dal _____ e dalla _____ (cfr. con All. "I").

Al Sig. _____ e dalla _____, il bene oggetto di perizia pervenne per atto di compravendita Rep. n° 27022 del _____, a rogito del Notaio Filomena Monaco di Genova, registrato a Genova il _____ n° 23159 ed ivi trascritto il _____ al Registro Particolare n° 20297 ed al Registro Generale n° 26877 per acquisto fattone dalla Sig.^{ra} _____ (cfr. con All. "I").

7. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova non è stato reperito il progetto relativo alla costruzione del caseggiato in quanto lo stesso è stato edificato prima della introduzione della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150 (G.U. n° 244 del 16/10/1942).

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, e la planimetria catastale (cfr. con All. E), si sono rilevate delle difformità, descritte al punto "1.4 – *Regolarità catastale*" pagina 2 e 3, che possono essere regolarizzate 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 la banca dati del Comune di Genova, non risulta depositato il Certificato di Abitabilità.

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



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, il fabbricato in oggetto è ricompreso al Foglio 37, del Municipio 2 – Centro Ovest, in Zona AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico (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 tipologia e condizioni: non accertabili.
- Travi: tipologia e condizioni: non accertabili.
- Solai: tipologia e condizioni: non accertabili.
- Copertura: tipologia: tetto a falde - condizioni: sufficienti.
- Scale: tipologia: a rampe ubicazione: interna servo scala: assente - condizioni: sufficienti.
- Balconi: non presenti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Pavimentazione esterna: pavimentazione in mattoni - condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne: muratura a camera d'aria - condizioni: in corso di ristrutturazione.



- Portone atrio: tipologia: ad anta unica - materiale: alluminio - condizioni: sufficienti.
- Scale: gradini in ardesia, atrio pavimento in marmo, pianerottoli in graniglia, – pareti scale e atrio in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
- Porta caposcala: ad anta unica in legno - condizioni: sufficienti.
- Infissi esterni: finestre: doppia anta a battente in alluminio, - condizioni: sufficienti, – persiane in PVC - condizioni: sufficienti.
- Infissi interni: porte a battente in legno - condizioni: sufficienti.
- Cucina: pareti rivestite in parte con piastrelle in ceramica ed in parte in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
- Bagno: pavimento piastrelle in ceramica, pareti rivestite in parte con piastrelle in ceramica ed in parte in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
- Pavimenti: piastrelle in ceramica - condizioni: sufficienti.
- Pareti: in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.

Impianti:

- Citofonico: presente.
- Ascensore: assente.
- Gas: alimentazione gas metano.
- Elettrico: sottotraccia.
- Fognatura: allacciata alla rete comunale.
- Idrico: sottotraccia ed allacciata alla rete comunale.
- Telefonico: sottotraccia.
- Termico: autonomo.

11. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La classe energetica dell'immobile è la **F** con IPE **113,54 kWh/m²**, attestato di certificazione energetica n°. **45442** trasmesso il **24-11-2017** (cfr. con All. "L").



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 la 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 agenzia 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:



- fissazione del sopralluogo in data 27/06/2017, mediante invio di raccomandata al Sig. _____ ed alla Sig. _____ e comunicazione via PEC al creditore precedente;
- presentazione al G.E. di istanza per la richiesta di nomina custode in quanto impossibilitato all'accesso all'immobile in data 09/08/2017, autorizzato in data 11/09/2017;
- sopralluogo con l'ausilio del custode giudiziario della So.Ve.Mo. S.r.l., del fabbro e della forza pubblica in data 30/10/2017, alla presenza della _____

14.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Visure Telematiche Catastali del bene, presso il portale dell'Agenzia del Territorio di Genova;
- accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova per ispezione ipotecaria;
- accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, per reperire il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia;
- accesso 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;
- accessi presso l'Archivio Notarile di Genova per la richiesta della copia conforme all'originale dell'atto di compravendita in data 28/06/2017 e ritiro in data 05/07/2017.

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



David Camposaragna
Geometra

ALLEGATI:

- ALL. A:** Lettere Raccomandate A/R e PEC;
- ALL. B:** Richiesta nomina custode giudiziario;
- ALL. C:** Ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- ALL. D:** Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia;
- ALL. E:** Documentazione Catastale;
- ALL. F:** Estratto del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), Tav.37;
- ALL. G:** Estratto Tavola Beni Paesaggistici - Foglio 37;
- ALL. H:** Planimetria appartamento;
- ALL. I:** Atto di compravendita;
- ALL. L:** Attestato di Prestazione Energetica;
- ALL. M:** 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, 24/11/2017

L'Esperto

.....
(Geom. David Camposaragna)



