

**David Camposaragna**  
Geometra

Codice Fiscale: CMP DVD 74T19  
D9690

Partita Iva: 01561320993

*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

R.E. 1030/15

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

**BANCA CARIGE S.P.A.**

Avvocato Roberto Nicola Cassinelli

contro

**XXXXX XXXXXX**- debitrice esecutata

G.E.: Dott. Mirko PARENTINI

**RELAZIONE DI STIMA**

---

**LOTTO UNICO:** appartamento posto al piano primo del fabbricato sito in Comune di Genova, Salita Morego Civ. 32 Interno 1.

### **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà alla Sig.<sup>ra</sup> Xxxxx XXXX dell'appartamento sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il Civ. 32 di Salita Morego e più precisamente:

appartamento, posto al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, ripostiglio, corridoio, bagno ed un balcone.

#### 1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq. 123,50;

Balcone: superficie lorda commerciale: mq. 4,15.

#### 1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 123,50 +30% di mq. 4,15 = mq. 124,75.

#### 1.3 – Identificativi catastali

- L'appartamento, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo alla Sig.<sup>ra</sup> Xxxxx XXXX, con i seguenti dati:

Sezione SQ, foglio 9, mappale 28, sub. 13 – Salita Morego – Civ. 32, piano 1, interno 1, - categoria A/3 - classe 2 - vani 6 - R.C. € 480,30 (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, non si sono riscontrate difformità, ad eccezione della creazione di due nicchie, ricavate sul muro perimetrale confinante con l'appartamento del Civ.28, nella camera da letto posta sul lato sud-ovest e della mancata rappresentazione grafica del gradino di accesso allo stesso locale (cfr. con All. "M" foto n°. 17 e 18), oltre alla mancata rappresentazione grafica della

spallina della tramezza del soggiorno ed alla creazione di un caminetto nel locale soggiorno (cfr. con All. "M" foto n° . 7 e 8).

### 1.5 – Confini

L'appartamento così confina:

- a nord-ovest: con muro perimetrale su cortile condominiale;
- a nord-est: con muro perimetrale su cortile condominiale e vano scala;
- a sud-ovest: con muro perimetrale su Salita Morego e con appartamento del Civ.28.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: Genova-Bolzaneto, località Morego, zona collinare, poco sopra l'Istituto Italiano di Tecnologia (IIT), caratterizzata da insediamento di tipo sparso, costituito da edifici isolati o riuniti in piccole aggregazioni a destinazione prevalentemente residenziale con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali.

Collegamenti pubblici: Stazione Genova-Bolzaneto a circa Km.3,40, Svincolo Autostradale Genova-Bolzaneto a circa Km. 2,90, Aeroporto Cristoforo Colombo a circa km. 13,20.

## **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile è occupato (si allega certificato di residenza e stato di famiglia 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 14/07/2009 – R.P. n°. 4257, R.G. n°. 22607 Pubblico Ufficiale Morello Aurelio Rep. n°. 127889/24248 del 09/07/2009, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – immobili siti in Genova, soggetto terzo datore d'ipoteca (cfr. con All. "C");

4.2.2. Pignoramenti:

- Trascrizione contro del 25/01/2016 – R.P. n°. 1346, R.G. n°. 1804 Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari Rep. n°. 12734/2015 del 08/01/2016, 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:

Dovrà essere sanato l'accorpamento del vano, ad oggi regolarizzato solo catastalmente, a seguito di variazione del 03/11/2010 n°.32211.1/2010 in atti dal 03/11/2010 (protocollo n°. GE0361645) fusione/ristrutturazione, (cfr. planimetria catastale All. "E" con la planimetria del piano primo contornata in rosso All. "F").

La procedura con la quale si attua tale intervento è la SCIA, ed essendo tale opera già eseguita la richiesta sarà di Accertamento di Conformità per il Titolo in Sanatoria ai sensi dell'art. 43 della L.R. 16/08, (*Riferimenti normativi: art. 7 e art. 21 bis comma 1, lett. c) della L.R. 16/08 e artt. 3 del D.P.R. 380 2001*), con la presentazione, da parte di un Tecnico Abilitato, di una pratica edilizia in sanatoria, il costo viene stimato in circa €. 3.000,00 (comprensivo della sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00 e dei relativi oneri comunali), al quale dovrà

essere sommata la sanzione amministrativa pecuniaria, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione dell'intervento, valutato dall'Agenzia del Territorio, in misura comunque non inferiore ad €. 1.033,00.

#### 4.4 Oneri di regolarizzazione Catastale del bene:

Completata la sanatoria edilizia, non sarà necessario provvedere alla presentazione di una nuova planimetria catastale, in quanto quella depositata presso l'Agenzia del Territorio riporta la corretta distribuzione dei vani.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.200,00 circa** .

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute al momento della perizia: **nessuna**.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**.

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

#### 6.1 Attuali proprietari

Alla Sig.<sup>ra</sup> Xxxxx XXXX, il bene oggetto di perizia è pervenuto per successione del Sig. xxxxxxxxxxxxxx XXXX, dichiarazione di successione registrata a Genova il 19/10/1999 al n°.5978 vol.14 e certificato successorio quivi trascritto il 28/10/1999 R.P.N. 22.043 e della Sig.<sup>ra</sup> XXXXX XXX XXXX, dichiarazione di successione registrata a Genova il 22/06/2009 al n°.20 vol.580 e certificato successorio quivi trascritto il 03/09/2009 R.P.N. 20.290.

Con atto a rogito Notaio Edmondo Ansaldo già alla residenza di Genova in data 17/02/1994, Rep. n°.9902 trascritto a Genova il 03/ 03/1994 R.P.N. 3633 la Sig.<sup>ra</sup> Xxxxx XXXX, comperava unitamente a maggior consistenza la porzione poi censita con il sub.5, vano scorporato dall'appartamento posto al

piano primo del Civ.28 adiacente, da cui deriva l'immobile oggetto della presente procedura, per acquisto fattone dalla Sig.<sup>ra</sup> XXXX XXXX (cfr. con All. "I").

### 6.2 Precedenti proprietari

Il Sig. XXXXX XXXX, e la Sig.<sup>ra</sup> XXXXX XXXXX XXXXXX con atto di compravendita a rogito del Notaio Amerigo de Magistris di Genova del 14/12/1978, trascritto a Genova il 09/01/1979 Rep. n°.450, comperavano in parti uguali fra loro la porzione, poi censita con il sub.8, da cui deriva l'immobile oggetto della procedura.

### 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 de l 16/10/1942), ma risulta depositato il seguente progetto:

- Richiesta di autorizzazione in sanatoria per rifacimento scala interna e poggiali domandina n°.799 del 1981 (cfr. con All. "F").

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, rappresentato correttamente nella planimetria catastale (cfr. con All. "E"), con la planimetria del progetto n°.799 del 1981 (cfr. con tavola del piano primo co ntornata in rosso All. "F"), si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, e più precisamente l'accorpamento del vano posto sul lato sud-ovest (cfr. con All. "M" foto n°. 17 e 18), oltre a quelle già descritte alla voce "1.4 – *Regolarità catastale*" .

Le sopra descritte difformità potranno essere regolarizzate, stante l'epoca di costruzione del fabbricato, ai sensi della Legge Regionale n°.16 del 06/06/2008, così come descritto al punto 4.3 pagg.4 e 5.

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 7, del Municipio 5 – Val Polcevera, in Zona AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola (cfr. con All. “G”).

### **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. “H”).

### **10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

#### **Caratteristiche strutturali:**

- Strutture verticali: pilastri e travi in c.a. tradizionale - condizioni: sufficienti.
- Travi: cemento armato - condizioni: sufficienti.
- Solai: tipologia: latero cemento - condizioni: sufficienti.
- Copertura: tipologia: tetto a falde - condizioni: sufficienti.
- Scale: tipologia: a rampe in cemento armato - ubicazione: interna - servo scala: assente - condizioni: sufficienti.
- Balconi: materiale: soletta in c.a. con ringhiera in ferro - condizioni: sufficienti.

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

- Pavimentazione esterna: piazzale antistante il portone in asfalto - condizioni: sufficienti.

- Pareti esterne: muratura a camera d'aria - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: sufficienti.
- Portone atrio: tipologia: a doppia anta - materiale: alluminio - condizioni: sufficienti.
- Scale: gradini in marmo, pianerottoli e pavimento atrio in piastrelle di ceramica – pareti scale e atrio in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
- Porta caposcala: blindata a singola anta - condizioni: buone.
- Infissi esterni: finestre: doppia anta a battente in pvc - condizioni: discrete – tapparelle in plastica - condizioni: sufficienti.
- Infissi interni: porte a battente in legno condizioni: sufficienti.
- Cucina: pareti in tinta lavabile rivestite in parte con piastrelle in ceramica - condizioni: sufficienti.
- Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti rivestite in parte con piastrelle in ceramica ed in parte con tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
- Pavimenti: parte piastrelle in marmo, parte 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 CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

La classe energetica dell'immobile è la **G** con IPE **106,28 kWh/m<sup>2</sup>**, attestato di certificazione energetica n°. **45261** trasmesso il **20-10-2016** (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 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.

### 12.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie 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:

<b>Quotazioni immobiliari Anno 2016 - Semestre 1</b>			
Fascia/zona: Periferica/VAL SECCA FV.B. (V.MOREGO-V.SARDORELLA-V.LUNGOTORRENTE SECCA-LOC.CREMENO) Codice di zona: D29 - Microzona catastale n°.28			
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	€ 900,00	€ 1.300,00

Lo scrivente precisa che il segmento, tra i valori minimo e massimo indicati nella tabella soprastante, nel quale si colloca l'immobile oggetto di stima è quello minimo, ovvero pari ad €. 900,00.

**Lotto unico:** appartamento della superficie virtuale pari a mq. 124,75, arrotondata a mq. 125,00: mq. 125,00 x €/mq. 900,00 = €. 112.500,00.

**Valore a base d'asta : €. 112.500,00.**

### **13. DIVISIONE IN LOTTI**

Lo scrivente precisa che l'immobile non è divisibile in natura.

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

#### **14.1 – Operazioni peritali**

- nomina con ordinanza in data 06/03/2016, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Mirko PARENTINI;
- giuramento in sede dell'udienza in data 15/03/2016;
- fissazione del sopralluogo in data 17/03/2016, mediante invio di raccomandata alla Sig.<sup>ra</sup> Xxxxx XXXX e comunicazione via PEC al creditore procedente;
- presentazione al G.E. di istanza per la richiesta di nomina custode in quanto impossibilitato all'accesso all'immobile in data 19/05/2016 e contestuale richiesta di proroga per il deposito della relazione finale, autorizzato in data 25/05/2016;
- sopralluogo con l'ausilio del custode giudiziario della So.Ve.Mo. in data 14/07/2016, alla presenza della Sig.<sup>ra</sup> Xxxxx XXXX.

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 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 .18/03/2016 e ritiro in data 25/03/2016.

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

**ALLEGATI:**

- ALL. A:** Lettera Raccomandata A/R e PEC;
- ALL. B:** Richiesta nomina custode e proroga;
- ALL. C:** Ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- ALL. D:** Certificato di residenza e stato di famiglia;
- ALL. E:** Documentazione Catastale;
- ALL. F:** Domandina n°.799-81;
- ALL. G:** Estratto del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), Tav.7;
- ALL. H:** Estratto Tavola Beni Paesaggistici - Foglio 7;
- ALL. I:** Atto di compravendita;
- ALL. L:** Attestato di Prestazione Energetica;
- ALL. M:** Documentazione fotografica.

**David Camposaragna**  
Geometra

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, 20/10/2016

*L'Esperto*

.....  
*(Geom. David Camposaragna)*