

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. 81/16 e 424/16

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

Avvocato Nicola Varese

e

BANCA CARIGE S.P.A.

Avvocato Giovanni Calisi

contro

- debitrice esecutata

Avvocato Andrea Lenzo

Avvocato Manuela Ruzzier

G.E.: Dott. Franco DAVINI

RELAZIONE DI STIMA



LOTTO UNICO: appartamento posto al piano secondo del fabbricato sito in
Comune di Genova, Via Cialli Civ. 3 Interno 3.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà alla Sig.^{ra} _____ dell'appartamento sito in
Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il Civ. 3 di Via Cialli
e più precisamente:

appartamento, posto al piano primo composto da ingresso - soggiorno, corridoio,
due camere, ripostiglio, bagno cucina e angolo cottura.

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq. 96,38.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 96,38 x 1,00 = mq. 96,38.

1.3 – Identificativi catastali

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

Sezione PEG, foglio 45, mappale 460, sub. 5 – Via Cialli – Civ. 3, piano 2,
interno 3, - categoria A/4 - classe 5 - vani 6,5 - R.C. €. 503,55 (cfr. con All. "D").

1.4 – Regolarità catastale

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

- diverso posizionamento delle tramezzature interne (cfr. con planimetria stato di
progetto Art.26 n°.1059 del 1990 All. "G1", planimetria appartamento "H").

1.5 – Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: con appartamento interno 4 del Civ.5;



- a est: con muro perimetrale su Torrente Varena;
- a sud: con appartamento interno 4;
- ovest: con muro perimetrale su Via Cialli;
- sopra: con appartamento interno 5;
- sotto: con appartamento interno 1.

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-Pegli a circa Km.0,60, Svincolo Autostradale Genova-Pegli a circa Km. 2,15 Aeroporto Cristoforo Colombo a circa km. 4,30

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della Sig.^{ra}

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 29/07/2010 – R.P. n°. 5204, R.G. n°. 25863 Pubblico Ufficiale Di Paolo Massimo Rep. n°. 68754/28084 del 09/07/2010, 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 25/11/2010 – R.P. n°. 25627, R.G. n°. 37454 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziari Rep. n°. 10204 del 08/11/2010, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – immobili siti in Genova (cfr. con All. "C");

- Trascrizione contro del 18/02/2016 – R.P. n°. 3278, R.G. n°. 4473 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. n°. 323 del 30/01/2016, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – immobili siti in Genova (cfr. con All. "C");

- Trascrizione contro del 18/07/2016 – R.P. n°. 15221, R.G. n°. 21345 Pubblico Ufficiale Tribunale di Genova Rep. n°. 5837/2016 del 20/06/2016, 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:

A seguito del sopralluogo si sono rilevate delle difformità, descritte al punto "1.4 – *Regolarità catastale*".

La Sig.^{ra} _____ ha riferito allo scrivente, che le opere di cui sopra erano oggetto degli art.26 n°.410 del 1986 e n°.1059 del 1990 e realizzate in tale periodo, pertanto le stesse sono sanabili ai sensi della Legge Regionale n°.16/08, con la presentazione da parte di un Tecnico Abilitato di una pratica edilizia, comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005, il costo viene stimato in circa €. 1.700,00 (comprensivo della sanzione pecuniaria



pari ad €. 172,15, ai sensi dell'art. 22 comma 3, oltre alla tariffa istruttoria pari ad €. 54,40).

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: **€. 600,00 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.**

E' prevista una assemblea per il mese di Giugno, per discutere di un preventivo relativo al rifacimento del manto di copertura per un importo pari ad €. 6.000,00 circa, e sui lavori per il rifacimento delle facciate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Alla Sig.^{ri} _____ il bene oggetto di perizia è pervenuto, dal marito Sig. _____ tramite verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 30/01/1990, Pubblico Ufficiale Tribunale di Genova Rep. n°.719, trascritto a Genova il 15/11/1990 Reg. Part.. n°.17443, Voltura in atti del 13/11/1990 Rep. n°.389 Rogante Tribunale di Genova, Reg. n°.8159.1/1991 (cfr. con All. "C" e "D").

6.2 Precedenti proprietari

Alla Sig.^{ra} _____ ed al Sig. _____ il bene oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita, Rep. n°.11576 del 06/12/1985, a rogito del Notaio Ernesto Falzone, per acquisto fattone dal Sig. _____



dalla Sig.^{ra} _____ dal Sig. _____
e dalla Sig.^{re} _____ trascritto a Genova il 27/12/1985 ai
nn. 32452/23102, Reg. n°.25605 del 27/12/1985 n°.2762/1986 (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), ma risulta depositato la seguente documentazione:

- Articolo 26, n°.410 del 1986, comunicazione di inizio lavori per opere edilizie di manutenzione straordinaria all'interno dell'unità immobiliare (cfr. con All. "G");
- Articolo 26, n°.1059 del 1990, comunicazione di inizio lavori all'interno dell'immobile, al fine di ottenere un "attestato" diretto a qualificare l'intervento ai sensi dell'art.31 della legge 5 agosto 1978 n°.457 per le opere edilizie di manutenzione straordinaria all'interno dell'unità immobiliare (cfr. con All. "G1").

Dal raffronto eseguito tra la planimetria catastale (cfr. con All. "D") con la tavola dell'Art.26 L.47/85 n°. 1059 del 1990 (cfr. con planimetria stato di progetto Art.26 n°.1059 del 1990 All. "G1"). si sono rilevate le difformità descritte al punto "1.4 – *Regolarità catastale*" a pag. 2.

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 a pag. 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 25, del Municipio 7 – Ponente, in Zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (cfr. con All. "E").

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. "F").

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali: pilastri e travi in muratura - condizioni: sufficienti.
- Travi: muratura - condizioni: sufficienti.
- Solai: tipologia: laterizio con soffitti in canniccio - condizioni: sufficienti.
- 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: in sampietrini - 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, in alluminio nell'angolo cottura - condizioni: sufficienti – persiane in plastica - condizioni: sufficienti.
- Infissi interni: porte a battente in legno condizioni: sufficienti.
- Cucina ed angolo cottura: pareti in tinta lavabile rivestite in parte con piastrelle in ceramica - condizioni: sufficienti.
- Bagno: pavimento piastrelle in cotto con soprastante rivestimento in linoleum, pareti rivestite in parte con piastrelle in ceramica ed in parte con tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
- Pavimenti: parte piastrelle in cotto, parte in linoleum nel bagno e nella camera posta sul lato est - condizioni: sufficienti.
- Pareti: in tinta lavabile - condizioni: sufficienti;
- Controsoffittatura: presente nei vari locali.

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 **120,75 kWh/m²**, attestato di certificazione energetica n°. **10745** trasmesso il **14-03-2017** (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 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:



Quotazioni immobiliari Anno 2016 - Semestre 1			
Fascia/zona: Periferica/PEGLI PIAZZA BONAVINO (TU.M. V. LUNGOMARE DI PEGLI-V.SABOTINO-V.VESPUCCI)			
Codice di zona: D41 - Microzona catastale n°.13			
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	€ 1.600,00	€ 2.300,00

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 al di sotto di quello minimo, ovvero pari ad €. 1.000,00.

Lotto unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq. 96,38, arrotondata a mq. 96,00: mq. 96,00 x €/mq. 1.000,00 = €. 96.000,00.

Valore a base d'asta : €. 96.000,00.

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 27/08/2016, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Mirko PARENTINI;
- giuramento in sede dell'udienza in data 11/10/2016;
- fissazione del sopralluogo in data 11/10/2016, mediante invio di raccomandata alla Sig.^{ra} Elisabetta Leoncini 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 05/01/2017, autorizzato in data 10/01/2016;
- sopralluogo in data 24/02/2017, alla presenza della Sig.^{ra}



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.

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

ALLEGATI:

- ALL. A:** Lettera Raccomandata A/R e PEC;
- ALL. B:** Richiesta nomina custode;
- ALL. C:** Ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- ALL. D:** Documentazione Catastale;
- ALL. E:** Estratto del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), Tav.25;
- ALL. F:** Estratto Tavola Beni Paesaggistici - Foglio 25;
- ALL. G:** Articolo 26, n°.410 del 1986;
- ALL. G1:** Articolo 26, n°.1059 del 1990;
- ALL. H:** Planimetria appartamento;
- 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, 14/03/2017

L'Esperto

.....
(Geom. David Camposaragna)

