

R.E. 189/2017

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**Banca Carige SPA**

Avv.to Licinio PENNISI

contro

- debitori esecutati

G.E. Presidente Dr. Renato DELUCCHI

**RELAZIONE DI STIMA**

appartamento sito nel Comune di GENOVA

via Borzoli 100 int. 2 - 16153

---

Tecnico Incaricato Arch. Cora CANONICI

Iscritto all'Albo degli Architetti di Genova al N° 1355

con studio in Genova, via Innocenzo IV civ. 5



- 1) INCARICO E QUESITO
- 2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE
- 3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI
- 4) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA
- 5) REGOLARITA' EDILIZIA
- 6) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA
- 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 8) SPESE CONDOMINIALI
- 9) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
- 10) ZONA URBANISTICA
- 11) VINCOLI
- 12) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE
- 13) CERTIFICATO ENERGETICO
- 14) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA
- 15) OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

#### ALLEGATI

1. scheda descrittiva del bene

*descrizione grafica e fotografica, inquadramento territoriale, normativo ed urbanistico, calcoli delle superfici, rilievo, raffronto*

2. Documentazione catastale

3. Sentenza Divorzio

4. Atto di provenienza Notaio Fusaro

5. Attestazione Prestazione Energetica

## **1) INCARICO E QUESITO**

Il sottoscritto *Arch. Cora Canonici*, con studio in Genova Via Innocenzo IV civ. 5, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova con numero di iscrizione 1355 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Genova, è stato nominato dall'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, con Provvedimento Giudiziario, Consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

**a)** Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc, segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

**a1)** Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

**b)** Faccia constatare nella sua relazione, previa eventuale suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

**b1.** identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;

**b2.** una sommaria descrizione del bene;

**b3.** la proprietà del bene

**b4.** lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

**b5.** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura

condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

**b6.** l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

**b7.** la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa e, in caso di riscontrate irregolarità, specificando il costo della loro eliminazione se possibile.

Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

**b8.** Rediga infine la certificazione energetica dell'immobile o la acquisisca, affidando incarico a soggetto abilitato.

## **2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione prevista all'art. 567 cpc risulta completa.

## **3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI**

Per la descrizione dell'immobile è stata redatta una scheda grafica All. 1, parte integrante della presente relazione.

Come si osserva dalla planimetria, non è possibile frazionare in lotti l'immobile esecutato, il quale consiste in un

appartamento di complessivi calpestabili mq. 71 (oltre a spazio verde e sottostante cantina), con unica possibilità di accesso dal pianerottolo del vano scala. Un eventuale frazionamento richiederebbe un alto esborso di spesa per lavori edili, senza un effettivo vantaggio sul conseguente valore di mercato.

#### **4) IDENTIFICAZIONE BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Appartamento di via Borzoli civico 100

interno 2, P1/S1, Comune di Genova

**QUOTA DI ½: (e diritto intero di abitazione)**

**QUOTA di ½:**

Più precisamente:

Appartamento disposto su un piano, composto da ingresso/soggiorno, cucina, bagno, due camere e dispensa, posto al piano primo dell'edificio.

Pertinenze dell'immobile: un locale cantina posto al piano terra dell'edificio, con accesso su perimetrale lato nord/est, e uno spazio giardino, individuato in ambito esterno, verso ovest (segnato in colore verde nella planimetria).

Si veda l'allegato grafico, con planimetrie, rilievi e calcoli superficiali, documentazione fotografica, il tutto come da "situazione in atto" dei luoghi al settembre 2017.



4.1 - Dati tecnici:

Dai rilievi effettuati in loco, e restituiti nella planimetria elaborata in scala 1:100 posta in **All. 1**, sono state dedotte le seguenti superfici nette:

1. camera matrimoniale	mq. 15,50
2. camera singola	mq. 12,50
3. dispensa	mq. 6,50
4. bagno	mq. 5,50
5. cucina/pranzo	mq. 11,70
6. ingresso soggiorno	mq. 15,90
7. corridoio	mq. 3,40
Superficie netta	mq. 71,00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA</b>	<b>mq. 90,00</b>
8. CANTINA mq. 31,5 (parametrata al 20%)	mq. 6,30
9. SPAZIO VERDE mq. 17,50 (paramet. 10%)	mq. 1,70
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA COMMERCIALE</b>	<b>mq. 98,00</b>
(novantotto/00)	

Altezza interna dell'appartamento: mt. 3,10

Altezza interna del locale cantina: mt. 2,35

4.2 – Identificativi catastali

#### **IMMOBILE**

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati in capo a:

c.f.    proprietà 1/2

c.f.    proprietà 1/2

I due, coniugi all'epoca dell'acquisto dell'immobile, sono oggi divorziati, a seguito di sentenza N° 2391/2015, pubblicata il 24/07/2015 RG 13551/2009 (copia di sentenza posta all'**All. 3**).

Identificativi catastali:

**Sez BOR - Foglio 69, mappale 56, subalterno 6**

GENOVA - Via Borzoli civ. 100 int. 2 - piano 1 – S1  
categoria A3 – classe 3 – vani 6,5 - R.C. € 553,90

Oggi l'immobile risulta residenza della Signora  
e di suo figlio, come deciso da Sentenza di  
Divorzio già citata.

Documentazione catastale posta all'**All. 2**

#### 4.3 – Regolarità catastale

La disposizione interna dell'immobile, così come rilevata dal  
CTU durante il sopralluogo del 5 luglio scorso, risulta  
conforme a quanto rappresentato su planimetria catastale.  
L'appartamento esecutato, è nella situazione evidenziata  
graficamente nella scheda All.1, e corrisponde alla

planimetria ad oggi depositata presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Genova.

#### 4.4 – Confini

L'appartamento confina:

- a nord, est, ed ovest – su muri perimetrali che affacciano su aree comuni dell'edificio
- a sud e ad est con i suddetti muri perimetrali e con il vano scale
- sopra: appartamento interno 3
- sotto: appartamento interno 1

La cantina confina:

- cantina annessa all'interno 4
- locali tecnici comuni
- muri perimetrali

l'edificio:



l'edificio civico 100 di via Borzoli è posto sul tratto ad est della stessa via, verso Rivarolo, a circa mt. 600 da Corso Perrone.

Dal Genova centro l'immobile dista circa km. 11, per un percorso con vettura privata di 20 minuti circa.

*Si veda l'inquadratura territoriale contenuta nella scheda*



*descrittiva.*

#### **5) REGOLARITA' EDILIZIA**

Il CTU ha effettuato accesso presso gli Uffici Pubblici preposti, ma non è stato possibile individuare il progetto originale dell'immobile; l'impianto costruttivo risale agli anni 30, ma l'Archivio Storico non è in possesso del relativo progetto di costruzione. Presso l'Ufficio Visura del Comune è citato unicamente un progetto (N° 512/53) che riguarda la sopraelevazione di un piano dell'edificio, pertanto non inerente a quanto qui in oggetto.

L'appartamento non sembra aver subito nel tempo importanti modifiche distributive; si ipotizza unicamente in tal senso un ampliamento del locale bagno, realizzazione che ha dato origine ad una diversa distribuzione interna registrata con aggiornamento catastale in data 14/02/2006 (N° 8262.1/2006); l'immobile è stato acquistato dagli esecutati nella disposizione oggi rilevata e correttamente rappresentata su planimetria catastale.

#### **6) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA**

L'immobile, così come descritto al punto 4.2, è pervenuto agli odierni proprietari intestatari, per la quota ciascuno di ½ di piena proprietà in comunione legale (oggi divorziati), in forza di atto di compravendita, Notaio Andrea FUSARO di Genova, in data 24 marzo 2006, Rep 31479.

Parte venditrice:

#### **7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In forza di atto a rogito Notaio Andrea FUSARO di Genova in data 24/03/2006 Rep. 31479, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova il

28/03/2006 al N° 8437 del Reg. Part., atto nel quale i coniugi  
(sopra generalizzati) acquistavano  
l'oggetto per la quota di ½ ciascuno, ed in regime di  
comunione dei beni, dal Sig.

Si precisa che con Provvedimento di separazione giudiziale  
omologato dal Tribunale di Genova in data 30/08/2010 Rep.  
1493, trascritto a Genova il 04/07/2011 al N° 15902 del reg.  
Part. viene assegnato il diritto di abitazione in favore della  
Signora \_\_\_\_\_ sull'immobile in oggetto,  
trascrizione ripetuta e trascritta in data 29/07/2015 al N°  
14799 del Reg. Part.

Al Sig. \_\_\_\_\_ (di stato civile libero), sopra  
generalizzato, l'immobile pervenne in proprietà per atto di  
compravendita ricevuto dal Notaio Edmondo ANSALDO di  
Genova in data 07/01/2000 Rep. N° 18624 trascritto a  
Genova il 10/01/2000 al N° 359 del Reg. Part., dalla Signora

La Signora \_\_\_\_\_ (sopra generalizzata)  
risultava proprietaria dell'immobile in oggetto per titolo  
anteriore al ventennio.

7.1 Per l'immobile oggetto dell'esecuzione gravano le  
seguenti iscrizioni ipotecarie:

- 10/01/2000 RPN 85 Ipoteca volontaria a favore del  
Credito Italiano SPA – Milano, contro \_\_\_\_\_  
, per la  
somma di Lire 240.000.000 a garanzia di mutuo di Lire  
120.000.000 – durata 20 anni
- 28/03/2006 Rpn 3598 – Ipoteca volontaria a favore di  
BANCA CARIGE SPA – Cassa di Risparmio di Genova  
e Imperia, contro \_\_\_\_\_

per la somma di Euro 125.000,00 a  
garanzia di mutuo di Euro 62.500,00 – durata 30 anni

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 08/03/2017 RPN 4771 – Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova in data 27/02/2017 a favore d Banca Carige SPA – Genova, contro  
per la somma di Euro 55.471,21 oltre interessi e spese.

#### 7.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Non sono necessarie pratiche di regolarizzazione catastale o urbanistica.

#### **8) SPESE CONDOMINIALI**

Non è costituito condominio per l'immobile di via Borzoli 100.

#### **9) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

##### 9.1 Attuali proprietari

L'appartamento è attualmente di proprietà della Sig.ra  
e del Sig. già generalizzati,  
ciascuno per la quota di ½. La Signora gode  
inoltre del diritto di abitazione.

##### 9.2 Precedenti proprietari

L'immobile è pervenuto agli odierni intestatari per atto di compravendita a firma del Notaio Andrea Fusaro contro:  
, sopra generalizzato.

#### **10) ZONA URBANISTICA**

Il PUC del Comune di Genova individua l'area come AR-UR: ambito di riqualificazione urbanistica residenziale (Tav. 27).

#### **11) VINCOLI**

Non risultano vincoli gravanti sull'immobile.

## 12) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento: struttura degli anni trenta, pilastri e travi, murature di tamponamento	
Porta ingresso:	doppia anta, in legno
Infissi esterni:	finestre: in legno
Infissi interni:	porte tamburate in legno
Angolo cottura:	presente il locale cucina, cappa con l'esterno esistente
Bagno:	locale di medie dimensioni, con grande vasca, wc, bidet e lavabo; rivestimento in piastrelle h. mt. 1,60 da terra; a pavimento piastrelle in gres cm. 30x30. Scalino a pavimento per passaggio tubazioni
Pavimenti:	su pavimento originale, rivestimento con elementi in laminato, finitura simil-legno
Pareti e soffitti:	tinteggiati

Impianto di riscaldamento idro-sanitario: è presente una caldaia a muro (nel locale dispensa) per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento.

La provvigione di acqua avviene a seguito di una raccolta in serbatoi posti sulle coperture.

L'impianto elettrico è sfilabile, in canaline sotto-traccia.

E' presente l'allaccio gas.

### **3) CERTIFICATO ENERGETICO N° 34242**

Scadenza il 06/09/2027

Data di protocollo 07/09/2017

Prestazione energetica globale G

Tecnico certificatore Geom. Alessio Ferrari N° 6373

Certificato posto in copia all'**Ail. 5**.

### **14) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA**

#### 14.1. Criteri di Stima

Per la valutazione del valore commerciale dell'immobile esecutato, si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti a cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento, con raccolta di eventuali recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, della data di costruzione dell'edificio, nonché dello stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituisce elemento basilare per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

#### 14.2. 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'Agencia del Territorio*; Comune di Genova; fascia Periferica Borzoli (V. Militare

di Borzoli, Loc. Fegino, via Lago Figoi), abitazioni di tipo economico, valore minimo € 1.100,00/mq. - massimo 1550,00/mq;

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.

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

La media dei valori OMI per la zona in oggetto, è riferita alla zona "Periferica Borzoli", a destinazione residenziale; per le abitazioni di tipo economico, categoria raffrontabile agli immobili eseguiti, l'Omi pubblica, nel secondo semestre 2016:

un valore minimo di €/mq 1.100,00 ed un massimo di €/mq 1.550,00 per abitazioni di tipo economico, con un valore medio di circa € 1.300,00.

Le quotazioni in zona sono molto variabili: la densità edilizia, le condizioni e lo stato di manutenzione degli immobili differenziate fra loro. Ad oggi si trova in vendita un atro appartamento nello stesso edificio, ad una cifra di circa €/mq 1.000,00.

L'immobile è posto in stretta vicinanza a zone industriali e depositi, elementi che ne abbassano il valore ai fini abitativi. Il CTU, analizzato tutto quanto sopra esposto, in relazione alla distribuzione interna dell'appartamento, alle finiture ad oggi in essere, al tipo di affaccio sul contesto e alla sua accessibilità, raffrontati tutti gli elementi acquisiti rispetto ai valori OMI e agli immobili oggi sul mercato, stima una cifra di vendita a mq. pari ad € 900,00.

Pertanto, immobile e relative pertinenze:

Superficie lorda commerciale mq. 98

98x€/mq. 900,00 = € 88.200,00

€ 88.200,00 (ottantottomiladuecento/00)

### **VALUTAZIONE BASE D'ASTA**

#### **QUOTE ESECUTATE:**

1/2 – - € 44.100,00

1/2 – - € 44.100,00

### **15) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

#### 15.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 21/06/2017 quale tecnico estimatore nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Presidente Dr. Renato DELUCCHI
- giuramento in data 21/06/2017
- a seguito di corrispondenza raccomandata, e successivi contatti telefonici, il sopralluogo è stato effettuato in data 5/9/2017.

#### 15.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di certificati e planimetria catastale;
- accesso presso l'ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per ricerca di pratiche autorizzative e dell'eventuale progetto di costruzione dell'edificio
- accesso presso l'Archivio Storico di Palazzo Ducale per ricerca del progetto originario dell'immobile.

Genova, settembre 2016

L' Esperto

Arch. Cora Canonici

#### **ALLEGATI**

1. scheda descrittiva del bene

*descrizione grafica e fotografica, inquadramento territoriale, normativo*

*ed urbanistico, calcoli delle superfici, rilievo, raffronto*

2. Documentazione catastale
3. Sentenza di Divorzio
4. Atto di provenienza Notaio Fusaro
5. Attestazione Prestazione Energetica

=====

**Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005**

-----

Il sottoscritto Arch. Cora Canonici, in qualità di tecnico estimatore nominato nella procedura promossa da **BANCA CARIGE SPA** contro \_\_\_\_\_, dichiara di avere inviato copia della presente relazione ai debitori, a mezzo di posta ordinaria e/o mail, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 20 settembre 2017

L'Esperto

*Arch. Cora Canonici*