

**Tribunale Civile di Genova** R.G. n° 841/16

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

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

(Avv. Roberto Nicola Cassinelli)

contro

[REDACTED]

debitore esecutato

G.E.: dott. DANIELE BIANCHI

**RELAZIONE DI STIMA**

Tecnico Incaricato: **Arch. Paolo Lazzerni**

iscritto all' Ordine degli Architetti Della Provincia di Genova al numero 3471,

con studio in Rapallo (GE), via Amendola 9 A int. 18 - cell. 328.8883936 - tel./fax:

0185.50810 - email: [pl@gruppolazzerni.com](mailto:pl@gruppolazzerni.com)



**LOTTO UNICO: piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento  
e terreno siti in Comune di Bargagli (GE), via Giovanni Cevasco 89**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

**LOTTO UNICO:** quota di 1/1 di appartamento sito in Comune di Bargagli, in località Traso, via Giovanni Cevasco 89, posto al piano terreno, dotato di ingresso indipendente ed accesso carrabile, composto da due locali, cucinotto, bagno, balcone, cantina al piano sottostrada e terreno di 1770 mq.

#### 1.1 - Dati tecnici

Appartamento (superficie lorda): mq 68; balcone: mq 6,5; cantina (superficie lorda): mq 29; terreno: mq 1770

#### 1.2 - Identificativi catastali

Al N.C.E.U. ed al N.C.T. del Comune di Bargagli, l'immobile ed i terreni oggetto della presente relazione risultano

per la quota di 1/1 e sono censiti come: appartamento e cantina: foglio 14 particella 64 sub 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita euro 202,45; terreno: foglio 14 particella 65, classamento CAST FRUTTO, classe 4, consistenza 17 are 70 ca, r.d. 0,91, r.a. 1,28.

#### 1.3 - Regolarità catastale

*(comma 1bis dell' art.29 della legge n° 52 del 1985)*

La planimetria catastale corrisponde sostanzialmente allo stato attuale dei luoghi, fatto salvo per alcune difformità nella distribuzione interna e nella



sagoma del balcone. Gli intestatari riportati nella visura catastale, corrispondono all'attuale proprietà.

#### 1.4 - Confini

Appartamento: a partire da Nord, in senso orario, l'appartamento confina con: distacco, mappale 408, area comune.

Cantina: a partire da Nord, in senso orario, distacco, terrapieno e cantina annessa all'appartamento n.89c.

Terreno: mappale 65; a partire da Nord, in senso orario, mappale 408 mappale 363, mappale 411.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: località Traso (frazione del comune di Bargagli), suburbana con traffico pedonale e veicolare scarso, possibilità di parcheggio discreta.

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ma gode di scarsa accessibilità a negozi e servizi.

Collegamenti zone limitrofe (Km): aeroporto (30), stazione ferroviaria (20), autobus (0,5), porto (23), autostrada (16).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

## 3. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo l'immobile ed il terreno risultano nella disponibilità dell'esecutato per averli acquistati in forza di atto di compravendita del 07/01/2008 a firma del notaio Paolo Lizza ai numeri di repertorio



3





85005/23344 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il  
30/01/2008 ai numeri R.G.N. 3108 R.P.N. 1880.

#### 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: Nessuno

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa  
coniugale: Nessuno

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

4.1.5. Non risultano spese condominiali arretrate in quanto l'immobile non fa  
parte di condomino.

4.1.6. Attestazione Certificazione Energetica

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in  
esame è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica num. 26767  
trasmesso ai sensi di Legge in via telematica alla Regione Liguria in data  
30/06/2017 con numero di protocollo PG/2017/0230965.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della  
procedura:

4.2.1. Trascrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
fondiario a favore di Banca Carige s.p.a. con sede a Genova, C.F.  
03285880104, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro

[REDACTED]





[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a  
firma del notaio Paolo Lizza in data 07/01/2008 ai num. 85006/23345,  
iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 30/01/2008  
ai R.G.N. 3110 R.P.N. 669.

Capitale: € 131.250,00

Interessi:

Spese: € 131.250,00

Ipoteca: € 262.500,00

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
fondiario a favore di Banca Woolwich S.p.a. con sede a Milano, C.F.

10039940159, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, a

firma del notaio Marco Jommi in data 27/11/1996 ai num. 59460, iscritta  
all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 03/12/1996 ai  
R.G.N. 27066 R.P.N. 4439.

Capitale: € 100.000,00

Interessi:

Spese: € 100.000,00

Ipoteca: € 200.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti



- Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca Carige s.p.a. con sede a Genova, C.F. 03285880104, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova in data 12/12/2016 ai num. 12050, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 27/01/2017 ai R.G.N. 2776 R.P.N. 1901. Il suddetto pignoramento non comprende il terreno censito al N.C.T. del comune di Bargagli come foglio 14 particella 408 di proprietà di DENEGRI Riccardo nato a GENOVA il 25/01/1976 C.F. DNGRCR76A25D969I, confinante con l'immobile e con il terreno oggetto della presente procedura.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: al sopralluogo si sono riscontrate difformità sulla distribuzione interna, sulle bucatore esterne e sulla sagoma del balcone. Si ritengono necessarie alcune opere edilizie di modesta entità di rimessa in pristino utili a garantire il rispetto della normativa edilizia vigente, come la realizzazione di uno spazio ad antibagno ed il riposizionamento degli impianti della cucina in un locale avente dimensioni adeguate. Da informazioni raccolte presso i competenti uffici comunali, la situazione risulterebbe sanabile mediante la presentazione di una pratica di Accertamento di Conformità ai sensi dell'articolo 43, della l.r. n. 16/2008 e

6



s.m.i.. I costi per le opere di ripristino e per la suddetta pratica edilizia sono stimabili cautelativamente in € 5.000,00 circa tra opere, onorari professionali, sanzioni e spese. Nel terreno è inoltre presente un manufatto in lamiera ad uso deposito che non risulta autorizzato e per il quale è da ritenersi quindi necessaria la demolizione. I costi per la suddetta demolizione sono stimabili approssimativamente in € 1.000,00.

4.3.2. di conformità catastale: al sopralluogo si sono riscontrate difformità, sulla distribuzione interna e nella sagoma del balcone.; risulterebbe perciò necessario un aggiornamento della planimetria catastale tramite la presentazione di una pratica DOCFA. I costi per la suddetta pratica sono stimabili cautelativamente in € 500,00 circa tra onorari professionali e spese.

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

Nessuna.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si elencano, qui di seguito, i passaggi di proprietà nell' ultimo ventennio:

- atto di compravendita del 07/01/2008 a firma del notaio Paolo Lizza ai numeri di repertorio 85005/23344 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 30/01/2008 ai numeri R.G.N. 3110 R.P.N. 1880 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1, contro [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e [REDACTED]



7



26/12/1974 C.F. CCHMNC74T66D969J per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- accettazione tacita di eredità del 07/01/2008 a firma del notaio Paolo Lizza ai numeri di repertorio 85005/23344 trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 30/01/2008 ai numeri R.G.N. 3109

R.P.N. 1881 contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 e

per il diritto di proprietà per la quota di 1/4

- successione a causa di morte de  
in base a dichiarazione di successione registrata a Genova il 10/06/2005 al n. 14 vol. 234 e trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 11/10/2005 ai R.G.N. 54465 R.P.N. 34634,

diritto di proprietà per la quota di 1/2, a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 e

per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.

## 7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui l'immobile oggetto di stima fa parte è di edificazione



8

precedente al primo settembre 1967, come risulta anche dall'atto notarile di ultima provenienza. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bargagli si sono rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- concessione n.725 del 02/10/1979

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi al momento del sopralluogo e la situazione autorizzata dell'immobile si sono riscontrate difformità sulla distribuzione interna, sulle bucatore esterne e sulla sagoma del balcone.

Si segnala anche che sul terreno foglio 14 particella 65, è stata realizzato un manufatto in lamiera metallica di modeste dimensioni (circa 15 mq) presumibilmente adibito a deposito o a box auto, per cui non si sono rintracciate autorizzazioni edilizie e che dovrebbe pertanto essere oggetto di demolizione.

#### 7.1. Regolarizzazione delle difformità

Da informazioni raccolte presso i competenti uffici comunali, la situazione risulterebbe sanabile, oltre che con alcune opere di rimessa in pristino, mediante la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'articolo 43, della l.r. n. 16/2008 e s.m.i..

#### 8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.R.G. vigente del Comune di Bargagli, approvato con D.P.G.R. N° 58 DEL 05.03.1999 e successive varianti o aggiornamenti, il fabbricato ed il terreno ricadono in parte in zona Ep (zone agricole produttive) ed in parte in zona Eb (zone boschive).



9

**9. VINCOLI**

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

**10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE***Caratteristiche strutturali*

Strutture verticali: muratura portante - condizioni: sufficienti

Solai: tipologia: travi acciaio e laterizio - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a falda con tegole marsigliesi - condizioni: non verificabili

Scale: tipologia: non presente - condizioni: -

*Componenti edilizie e costruttive*

Pareti esterne: in intonaco - condizioni: scarse

Portone accesso: tipologia: a battente - materiale: alluminio - condizioni: scarse

Infissi esterni: finestre: in alluminio con vetro semplice - condizioni: scarse

Infissi interni: porte: in legno - condizioni: scarse

Cucina (ang. cottura): pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in intonaco tinteggiato - condizioni: scarse

Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica - condizioni: scarse

10





Pavimenti: pavimento in piastrelle di ceramica - condizioni:  
scarse

Pareti: in intonaco tinteggiato - condizioni: scarse

### Implanti

Citofonico: non presente - condizioni: -

Ascensore: non presente - condizioni: -

Gas: presente (bombola GPL) - condizioni: scarse

Elettrico: presente - condizioni: scarse

Fognatura: presente - condizioni: scarse

Idrico: presente - condizioni: scarse

Telefonico: presente - condizioni: scarse

Termico: presente; caldaia autonoma alimentata a GPL per  
impianto di riscaldamento con radiatori, scaldabagno  
elettrico per acqua calda sanitaria - condizioni: scarse

## 11. DIVISIBILITA' DEL BENE

Stante le caratteristiche del bene in oggetto, lo scrivente ritiene l'immobile  
NON divisibile.

## 12. VALUTAZIONE

### 12.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico  
comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla  
località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a

11



quello 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, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione in cui versa attualmente l'immobile, nonché della 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 come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

#### 12.2. Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso agenzie di mediazione immobiliare e presso studi tecnici professionali della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comune di Bargagli, zona B1, (abitazioni civili: valore minimo € 1.300/mq - valore massimo € 1.800/mq; abitazioni di tipo economico: valore minimo 950 €/mq - valore massimo 1.350 €/mq); si segnala che l'immobile risulta tuttavia posto nei pressi del confine con la zona R1 (abitazioni di tipo economico: valore minimo € 415 €/mq - valore massimo € 590 €/mq);
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P. e da altre pubblicazioni del settore.

#### 12.3. Stima del valore venale considerato l'immobile libero da vincoli locatizi

Valore venale:

appartamento mq  $68 \times 1 =$  mq 68

balcone mq  $6,5 \times 0,5 =$  mq 3,25



cantina mq  $29 \times 0,25 =$  mq 7,25

superficie commerciale = mq 78,50 = mq 79

valore venale unitario = 350 €/mq

mq 79 x 350 €/mq = € 27.650 ;

terreno = mq 1770

valore venale unitario = 2 €/mq

mq 1770 x 2 €/mq = € 3.540 ;

valore venale complessivo = € 27.650 + € 3.540 = 31.190 .

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

In considerazione della particolarità del mercato immobiliare legato alle procedure espropriative, lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore venale come sopra calcolato del 10%.

€ 31.190 x 0,90 = € 28.071

Si decurteranno infine i costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, pari ad € 6.500.

€ 28.071 - € 6.500 = € 21.571

**Valore a Base d' asta arrotondato: € 22.000**

Genova, 03/07/2017




L' Esperto (Arch. Paolo Lazzerini)

Allegati:





1. planimetria con punti di ripresa fotografica;
2. documentazione fotografica;
3. estratto di mappa catastale;
4. visura storica catastale immobile f.14 p.64 s.3;
5. visura storica catastale terreno f.14 p.65;
6. planimetria catastale;
7. pratiche edilizie;
8. ispezioni ipotecarie e note di trascrizione;
9. atto di provenienza;
10. certificato di destinazione urbanistica dei terreni;
11. attestato di prestazione energetica;
12. ricevute di invio alle parti.

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

Il sottoscritto **Arch. Paolo Lazzerini**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da BANCA CARIGE S.P.A. contro DENEGRI Riccardo, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa vigente. In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 03/07/2017

  


L' Esperto (Arch. Paolo Lazzerini)