

R.E. 129/2018

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Roberto BONINO
Procedura di esecuzione immobiliare

promossa da
INTESA SANPAOLO S.P.A. - avv. Giovanni Battista BALBI
contro

Immobile in Comune di GENOVA
Via San Bartolomeo del Fossato 26/2
a Catasto Fabbricati, Sez. SAM, Foglio 39, Particella 420 Sub. 19

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA



0 - LOTTO UNICO: appartamento posto al primo piano dell'edificio in comune di Genova, Via San Bartolomeo del Fossato civico n° 26 interno due con annesso ripostiglio esterno.

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.

Piena proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato sito nel Comune di **Genova civico N° 26 di via San Bartolomeo del Fossato, interno 2**, posto al **primo piano** al di sopra del piano terra destinato ad autorimesse; è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con annesso cucinino e poggiatesta, due camere, bagno; con annesso ripostiglio esterno.

1.1 - Dati Metrici

- **Superficie Lorda Commerciale Totale = mq. 76**
 - o Appartamento comprese tramezze interne, muri perimetrali e 50% dei muri a confine = **mq. 73**;
 - o Balcone: mq. 5 x 30% = **mq. 1.50**;
 - o Ripostiglio: mq 4 x 40% = **mq. 1.50**;
- **Superficie Utile Netta Totale: = mq. 72**

Appartamento mq. 64 + Balcone mq. 5 + Ripostiglio mq. 3.

1.2 - Dati Catastali - (Allegato 6)

L'appartamento risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Genova (D969R)**:

Dati Identificativi: Sezione Urbana **SAM**; Foglio: **39**; Particella **420**; Subalterno **19**;

Dati di Classamento: Zona Censuaria: **3** ; Categoria **A/3**; Classe **3**; consistenza: **vani 5**; **Superficie Catastale: Totale 68 mq., Totale escluse aree scoperte 66 mq**; Rendita: **€ 464,81**; Indirizzo: **VIA S.BARTOLOMEO DEL FOSSATO N. 26/2, piano 1; Partita 17217.**



Intestati:

1.

Proprietà per 1/1;

Planimetria - La planimetria catastale (Allegato 4), attualmente conservata agli atti del Catasto Fabbricati rappresenta fedelmente lo stato attuale dell'immobile.

1.3 - Confini

I confini dell'immobile sono i seguenti :

- Appartamento

a nord: con l'appartamento interno 1 dello stesso civico 26;

a est: tramite muri perimetrali, oltre parte dei quali aggetta un balcone perinenziale, con via S. Bartolomeo del Fossato;

a sud: con l'appartamento interno 3 dello stesso civico 26;

a ovest: parte con l'appartamento interno 3, parte con il vano scala condominiale e parte con l'appartamento interno 1 dello stesso civico 26;

sopra: con l'appartamento interno 5 dello stesso civico 26;

sotto: con le autorimesse civ.28 rosso della stessa via S. Bartolomeo del Fossato;

- Ripostiglio esterno

a nord: con distacco comune;

a est: con servizi comuni;

a sud: con ripostiglio pertinente l'appartamento interno 8 del civico 24 di via S. Bartolomeo del Fossato;

a ovest: con distacco comune.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

2.1 - Ubicazione Degli Immobili (Allegato 1).



L'appartamento è situato, nel Comune di Genova, **Municipio II - CENTRO OVEST**, nel **quartiere di Sampierdarena** alle pendici della collina degli Angeli.

La **zona è residenziale periferica di tipo economico** storicamente agricola e poi intensamente edificata nella prima metà del novecento.

2.2 – Collegamenti.

I servizi di prima necessità sono sufficientemente presenti per gli altri servizi occorre riferirsi al centro del quartiere e al centro città; i parcheggi sono scarsi.

I mezzi pubblici sono sufficienti e frequenti; la stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena dista circa 2 chilometri, mentre la stazione di Genova Principe dista circa 2.2 chilometri; lo svincolo autostradale di Genova Ovest dista circa 1 Km.; il centro città (piazza De Ferrari) 5,8 km.

3. STATO DI POSSESSO

Da risultanze presso l'Anagrafe del Comune di Genova l'immobile risulta essere il domicilio residenziale della proprietaria esecutata e dal coniuge sposato successivamente all'acquisto dell'immobile in regime di separazione dei beni (Allegato 09).

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: nessuno.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

4.2.1. Iscrizioni



Iscrizione in data 27.09.2006 N° 46588/10975, di **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da atto pubblico a rogito notaio Aurelio MORELLO di Genova del 15.09.2006 Rep. 122580, ipoteca di € 256.000,00 a garanzia di mutuo di € 128.000,00 della durata di 20 anni ipoteca di € 256.000,00 a favore di Sanpaolo-IMI-S.P.A con sede in Torino, contro l' esecutata - Debitore non datore di ipoteca Antonio BOTTICELLA n. a Bonito (AV) 09/09/1942 C.F. BTTNTN42P09A975T.

4.2.2. Pignoramenti

Trascrizione contro, presso l'Agenzia del Territorio di Genova, in data 21/02/2018 ai nn. 5935/4467 di verbale di **pignoramento** immobiliare dell'Ufficiale giudiziario di Genova in data 23/01/2018 rep.n. 366/2018, a favore di Intesa Sanpaolo spa con sede in Torino contro l' esecutata; il credito per cui si è proceduto ammonta ad € 54.242,85 per rate impagate e interessi di mora oltre le spese occorrente.

4.3. Altre iscrizioni e trascrizioni che risulteranno non opponibili all'acquirente;

- **Iscrizione** in data 06.03.2001 N° 6481/1313, di **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da atto pubblico a rogito notaio Aurelio MORELLO di Genova del 27.02.2001 Rep. 89207 a garanzia di mutuo fondiario per l'importo totale di Lire 80.000.000 a favore di Sanpaolo-IMI-S.P.A con sede in Torino, contro _____);

- **Trascrizione contro** in data 22/12/2004 ai nn. 60417/37306 , presso l'Agenzia del Territorio di Genova, di verbale di **pignoramento** immobiliare redatto in data 07/12/2004 rep.n. 4264/2004, a favore di Gregorio PIAZZA n.a Genova 17/06/1976 C.F.PZZGGR76H17D969Q, contro _____ gravante sull'immobile in oggetto per la somma di €1.214,15;



- **Relativamente** alle due precedenti formalità di pregiudizio **si osserva che** nell'atto di compravendita a rogito notaio Aurelio MORELLO di Genova, in data 15/09/2006, Rep. n., 122579, trascritto a Genova in data 27/09/2006, ai nn. 46587/27765 con cui l'esecutata ha acquistato l'immobile oggetto di perizia, **il venditore**, signor

- **ha garantito che, la procedura** esecutiva a ruolo esecuzioni immobiliari 708/2004 presso il Tribunale di Genova relativa al pignoramento e con l'intervento di Sanpaolo-IMI-S.P.A **viene estinta** contemporaneamente alla stipula dell'atto di vendita mediante la **rinuncia agli atti della procedura esecutiva** a seguito della soddisfazione di tutti i pesi e relativi crediti

- si è **obbligato** a far cancellare l'ipoteca e annotare di inefficacia il pignoramento a sua totale cura **(Allegato 7)**.

- Trascrizione contro, presso l'Agenzia del Territorio di Genova, in data 14/08/2008 ai nn.32196/21275 di atto di **pignoramento** immobiliare redatto in data 30/07/2008 rep.n. 7164/2008, a favore del Condominio Di Via S.Bartolomeo Del Fossato 24-26 A Genova, Cod. Fisc. 80056420104 contro l'esecutata. Di questa trascrizione di pignoramento è stata ordinata la **cancellazione** contestualmente alla **dichiarazione di estinzione** della esecuzione immobiliare **602/2008** Cr.719/09 **del G.E. Dr Canepa** in data 14.04.2009 **(Allegato 8)**.

4.4. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizia e catastale

4.4.1. di conformità urbanistico edilizia: Nessuno

4.4.2. di conformità catastale: Nessuno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

La quota annuale delle spese **ordinarie** dell'immobile desunta dal consuntivo per l'esercizio dal 01/01/2017 al 31/12/2017 e preventivo dal 01/01/2018 al 31/12/2018 ammonta a € 468,95;



le spese condominiali scadute ed insolute al giugno 2018 ammontano a €.
326,02;

risultano spese straordinarie di gestione immobile (realizzazione di impianto di messa a terra), già deliberate per l'importo di circa € 100,00; risulta inoltre prevista la realizzazione di impianto ascensore ma senza impegno per l'unità immobiliare pignorata; tutto ciò come comunicato dall'Amministrazione Condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

- o Alla esecutata, come sopra individuata, attuale proprietaria, il bene oggetto di perizia é pervenuto per atto di compravendita a rogito del notaio Aurelio MORELLO di Genova, in data 15/09/2006, Rep. n., 122579, trascritto a Genova in data 27/09/2006, ai nn. 46587/27765, per acquisto fattone dal signor

6.2 Precedenti proprietari

- o Al signor l'immobile in esame è pervenuto per acquisto fattone, con atto di compravendita a rogito del notaio Aurelio MORELLO di Genova, in data 27/02/2001, Rep. n. 89206, trascritto a Genova in data 06/03/2001, ai nn. 6480/4305, dalla Signora
- o Alla Signora la proprietà pervenne in parte per averla ricevuta in parte per successione al fratello nato a registrata a Genova con denuncia n. 20 vol. 5186 del 13/03/1995 trascritta il 09/05/1995 ai nn.11224/7620 ed in parte per successione alla madre registrata a Genova con denuncia n.18 vol. 5470 del 09/03/1993 trascritta il 03/04/1993 ai nn.8777/6660. Non risultano le trascrizioni delle accettazioni



di eredità sia di ~~...~~ ~~...~~ da parte degli eredi.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

7.1 Titolo edilizio

L'edificio cui l'immobile appartiene è stato realizzato per sopraelevazione di un preesistente fabbricato già ad uso industriale, poi autorimessa l'edificazione è avvenuta in forza **dell'ordinanza** del Sindaco di Genova n° 983 in data 17.04.1957 di ~~...~~ "APPROVAZIONE DI PROGETTO RELATIVO ALLA SOPRAELEVAZIONE DI UN CASEGGIATO IN VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO A SAMPIERDARENA (Allegato 5.1).

Lo stato attuale dell'immobile, rappresentato dal rilievo effettuato dal sottoscritto (Allegato 3) è conforme sia al progetto per il quale è stata rilasciata l'ordinanza di approvazione (Allegato 5.2). sia alla planimetria depositata al Catasto Fabbricati (Allegato 4).

7.1 Decreto di abitabilità

Per il fabbricato di appartenenza del bene oggetto di perizia non è stato possibile reperire eventuale permesso o decreto di abitabilità sia tramite ricerca diretta nell'archivio digitalizzato del Comune di Genova. sia tramite richiesta diretta all'Ufficio Agibilità.

8. INDAGINE URBANISTICA

Il Piano Urbanistico Comunale vigente comprende l'edificio di appartenenza dell'immobile oggetto di perizia in **Ambito AR - UR: di riqualificazione urbanistica - residenziale** (Allegato 1.3).

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii.: parte II° (tutela del patrimonio storico architettonico, ex L. 1089/1939),



L'area in cui è inserito l'edificio di appartenenza dell'immobile in oggetto risulta **VINCOLATA** ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - parte Terza - Beni paesaggistici, art. 136 lettera d in quanto AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA D' INSIEME) inserita dal Decreto ministeriale 11.12.1956 n° 070195 nelle *AREE SOPRASTANTI IL PIAZZALE BELVEDERE NEL COMUNE DI GENOVA - SAMPIERDARENA.*

10. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche dell'edificio di appartenenza:	
Numero dei piani	tre piani abitabili edificati in sopraelevazione al piano terra destinato ad autorimessa fuori terra
Data di edificazione	1957
Struttura:	Cemento armato
Copertura:	piana, non praticabile - condizioni sufficienti
Accesso da strada	Scala esterna con struttura e parapetto in muratura, dislivello circa 10 m., 60 alzate ca.; inferriata e cancello metallico con apriporta elettrico - condizioni: buone - ascensore/servo scala: assenti.
Pavimentazione esterna:	- terrazzo di copertura piano autorimessa: piastrelle in graniglia di cemento;
Accesso all'edificio residenziale	Portone tipologia: a due ante differenziate con soprauce; soglia in quota con pavimentazione piana esterna; materiale: profilati in alluminio anodizzato - condizioni: buone.
Atrio:	Pavimento in graniglia ; pareti in intonaco plastico con lambrino in marmo e zocchetto in ardesia - In buone condizioni sufficienti.
Scala:	interna con struttura in cemento armato a rampe parallele, gradini, in marmo bianco-pianerottoli in graniglia - pareti in intonaco plastico lamato - ringhiera in ferro lavorato e corrimano in legno - condizioni: sufficienti.
Muratura:	perimetrale in laterizi a cassa vuota: tramezze in mattoni forati:
Facciate	intonaco in arenino alla genovese- condizioni: sufficienti
Balconi:	soletta in c.a. con parapetto in ferro
Impianti comuni	
Citofonico:	presente con apriporta sia al piano strada sia al portone;
Gas:	gas di città
Terra:	presente



Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Adduzione idrica:	acqua diretta con distribuzione dalla copertura
Telefonico:	sottotraccia
Termico:	assente
Solare:	assente
Fotovoltaico:	assente.
Caratteristiche dell'appartamento:	
Porta caposcala:	anta singola a battente in legno, - non blindata - condizioni: mediocri
Infissi esterni:	finestre e porte finestre in legno verniciato bianco e vetro semplice - condizioni: mediocri - persiane in legno - condizioni: sufficienti;
Infissi interni:	porte a battente tamburate in legno con pannellatura in vetro apparentemente non a norma di sicurezza; condizioni: scarse
Pavimenti:	graniglia a due colori con listello in marmo nelle camere;
Cucina:	pavimento in graniglia unita, pareti rivestite con piastrelle in ceramica (h = 160) condizioni scarse - canna fumaria presente - lavello in marmo alla genovese con fasciamento in marmo- condizioni: buone
Bagno:	pavimento e pareti (h = 160 ca.) rivestite con piastrelle in ceramica - sanitari e rubinetteria correnti - condizioni: sufficienti
Pareti e soffitti	in tinta lavabile - condizioni: sufficienti -
Impianto elettrico	sottotraccia con interruttore salvavita
Impianto di riscaldamento	assente
ACS - Acqua Calda Sanitaria	Scalda acqua pensile elettrico in cucina
Classe di prestazione energetica globale	G
Prestazione energetica globale	Valore Attuale 886.81 kwh mq anno Valore Raggiungibile 874,26 kwh mq anno

11. STIMA DELL'IMMOBILE

11.1. Criteri di Stima

L'immobile viene stimato utilizzando il metodo dei coefficienti di differenziazione in riferimento al prezzo medio desunto da alcuni borsini immobiliari ed



applicando a tale valore medio alcuni coefficienti utili e necessari ad allinearli al valore attribuibile all'immobile oggetto di stima.

I listini presi in considerazione sono:

- L'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate
- Il Borsino Immobiliare.

11.2. Determinazione del Valore Medio di Mercato

Individuato il **Valore Medio** delle fonti indirette osservate pari a **€/mq. 971,75**, si è ritenuto che nell'oggetto di stima risultassero incidenti, nel discostarsi da tale valore le seguenti caratteristiche con i relativi coefficienti:

LE CARATTERISTICHE *ESTRINSECHE* DELLA ZONA (Zona soggetta a vincolo Paesistico Ambientale +2%, Zona di Inquinamento Acustico 0,66%, Inquinamento Atmosferico -1%, Accessibilità intesa come raggiungimento dell'edificio per le barriere architettoniche -2%, Non carrabile al portone di ingresso e difficoltà di sosta per scarico e carico -3%, Assenza posti auto condominiali -2%) partecipano, ciascuna con il proprio coefficiente di differenziazione, a determinare un'incidenza percentuale negativa pari a -5.34% dell'oscillazione della media delle fonti (-€ 19.36);

LE CARATTERISTICHE *ESTRINSECHE* DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (Coeff. di piano senza ascensore -2.5%, Luminosità media 0%, Orientamento prevalente (esposizione) - Quadrante NE-SE 0%, Prospicienza - panoramicità verso strada di medio traffico -6%) - comportano un'incidenza percentuale negativa pari a -8.5% dell'oscillazione della media delle fonti (-€30.81);

LE CARATTERISTICHE *INTRINSECHE* DEL FABBRICATO (Stato conservativo delle finiture esterne: prospetti - copertura, Stato conservativo delle finiture di scale e atrio, tutte in condizioni medie) NON differenziano il valore medio di mercato (+ - € 0.00)

LE CARATTERISTICHE *INTRINSECHE* DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (Medio stato conservativo 0%) - NON differenziano il valore medio di mercato (+ - € 0.00)



Considerata l'incidenza delle singole caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative all'immobile oggetto di stima il valore da assumere come prezzo unitario medio in condizioni di libero mercato è pari a **€/mq. 921,58** che applicato alla **Superficie Lorda Commerciale** come sopra individuata nella misura di **mq. 76** determina un

VALORE MEDIO DI MERCATO pari a Euro 70.040,00 (arr.).

11.3. Determinazione del Valore Complessivo da porre a base d'asta

Per la determinazione del **VALORE COMPLESSIVO** da porre a **base d'asta** dovranno essere inoltre considerati gli incrementi (positivi o negativi) corrispondenti a:

- Oneri condominiali pregressi: per quanto esposto precedentemente le spese incidono negativamente per l'importo di **- € 326,00**
- il numero di millesimi di proprietà generale (32.00) incidono positivamente per l'importo di **+ € 4.000,00;**
- l'intervento di adeguamento e manutentivo (riscaldamento) incide negativamente nella misura del 9% del valore medio già individuato per l'importo di **- € 6.303,00;**
- In considerazione delle attuali condizioni economiche ed in particolare di quelle del mercato immobiliare, della relativa ridotta appetibilità del bene, anche tenendo conto dell' alea e delle modalità insite nella partecipazione ad un'asta giudiziale, dell' impossibilità di fornire garanzia per vizi del bene in vendita, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di riduzione nella misura del **16%**; il valore complessivo dell'unità immobiliare quota indivisa sarà quindi:

VALORE COMPLESSIVO (BASE D'ASTA)

pari a: Euro (70.040,00 - 326,00 + 4.000,00 - 6.303,00 - 12.802,83) =

Euro 67.200,00 (arr.) Euro sessantasettemila duecento /00



11.4. Divisibilità i lotti

Lo scrivente ritiene che il bene sottoposto a pignoramento **NON** sia comodamente ne' convenientemente divisibile in lotti.

12. OPERAZIONI SVOLTE DAL PERITO D'UFFICIO

1. Ricezione PEC con Notificazione fissazione prima udienza di comparizione delle parti e ordinanza del G.E. dott. Roberto BONINO di nomina di esperto per la stima dell'immobile (4.05.2018)
2. Giuramento in data 10.05.2018
3. Inizio delle operazioni peritali con verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (10.05.2018)
4. Fissazione del sopralluogo per la data 24.05.2018 mediante invio di raccomandate R.R. all' esecutata e PEC al precedente @ il legale (14.05.2018)
5. Ricerca di decreto di abitabilità (15.01.2015)
6. Ricerca di titoli edilizi e acquisizione di planimetria toponomastica nel portale web del Comune - archivio progetti (14.05.2018)
7. Presentazione telematica di richiesta di accesso agli atti dell'archivio progetti del comune di Genova previo pagamento dei diritti di visura alla tesoreria comunale (15.05.2018)
8. Acquisizione di planimetria depositata al Catasto Fabbricati - agenzia del territorio (24.05.2018)
9. Eseguito tentativo di sopralluogo il 24.05.2018: nessuno era presente nell'immobile. Lasciata in cassetta della posta copia di raccomandata di accesso con richiesta di contatto telefonico urgente
10. Ricevuta telefonata dell'esecutata e fissata ulteriore data di sopralluogo per 29.05.2018. (25.05.2018)



11. Eseguito sopralluogo alla presenza del coniuge dell'esecutata che consegna copia di due certificati di residenza; eseguito rilievo grafico e fotografico; individuati elementi necessari per la certificazione energetica (29.05.2018)
12. Acquisizione di estratti del PUC vigente e adottato - vincoli - zona inquinamento acustico (01.06.2018)
13. Richiesta copia atto di provenienza al Notaio Aurelio MORELLO (20.06.2018)
14. Ricevuta via telefax copia atto di provenienza dallo studio del Notaio Aurelio MORELLO (21.06.2018)
15. Acquisizione dati OMI e Borsino immobiliare
16. Convocazione telefonica da ufficio comunale per visura progetti (19.06.2018)
17. Visura, dei fascicoli delle pratiche edilizia originarie, presso l'archivio progetti del Comune di Genova, (25.06.2018)
18. Ritiro e pagamento copie presso l'archivio progetti (26.06.2018)
19. Richiesta informazioni all'amministrazione di Condominio (01.04.2015)
20. Richieste informazioni anagrafiche presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova ottenuta copia di estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutata e di certificato di residenza del coniuge; (26.06.2018)
21. Acquisizione di visura storica per immobile dal catasto fabbricati - agenzia del territorio (17.07.2018)
22. Termine dell'elaborazione e trasmissione al sito regionale della documentazione relativa alla certificazione energetica, pagamento telematico dei diritti regionali ed emissione del certificato (16.07.2018).



12 - ALLEGATI

All.1 - COROGRAFIE

- 1.1 Mappa Satellitare Livello Urbano
- 1.2 Planimetria Toponomastica
- 1.3 Estratto dal P.U.C.

All.2 - Documentazione fotografica;

All.3 - Planimetria rilevata dell'immobile - Scala 1:100;

All.4 - Planimetria catastale - Scala 1: 200 - Formato A4;

All.5 - Titolo Edilizio:

- 5.1 - Licenza Edilizia;
- 5.2 - Progetto approvato (estratto);

All.6 - Visura storica del catasto fabbricati;

All.7 - Copia di atto di provenienza (fax);

All.8 - Ordinanza di estinzione dell'Esecuzione 602/2008;

All.09 - Estratto Atto di matrimonio;

All.10 - Certificazione Energetica.

- 10.1 - Attestato di Prestazione Energetica;
- 10.2 - Ricevuta di Certificato Energetico.

All.11 - Scheda Riassuntiva della procedura.

Genova 25 luglio 2018

il perito d'Ufficio

dott. arch. Enrico POZZOLINI

