MARIO SPEZZANO
GEOMETRA

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

G.E. Dott.ssa Ada Lucca

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI Sez. 7^ - XXXXXXXXX

CREDITORE PROCEDENTE

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA Avv. Stefano Bazzani

DEBITORE ESECUTATO

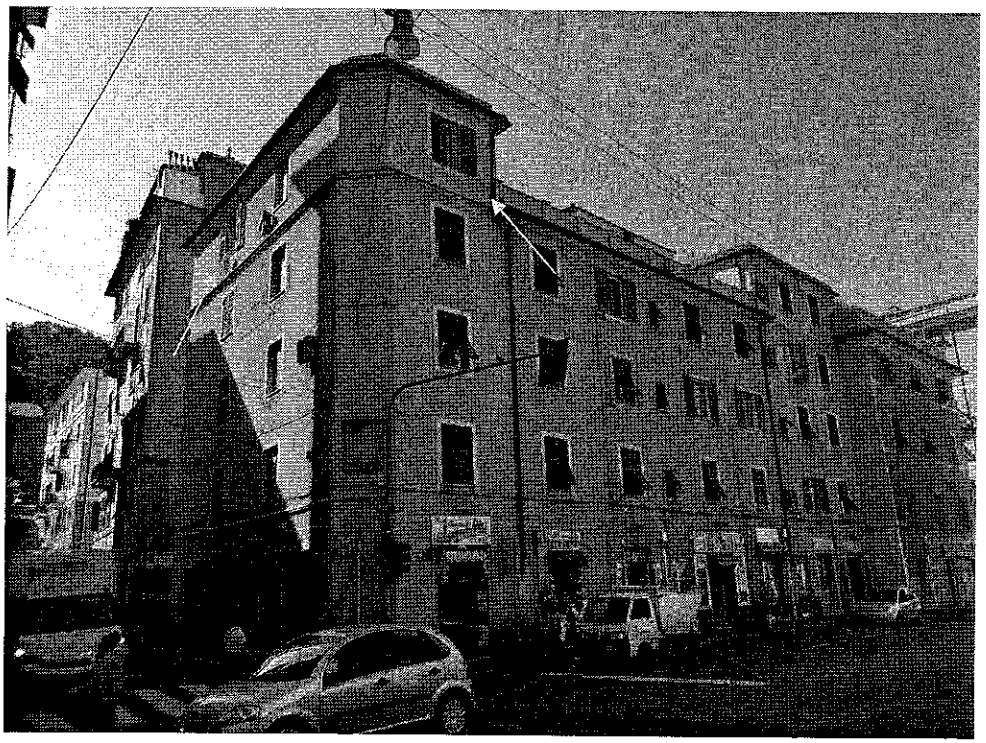
XXXXXXXXX

UBICAZIONE IMMOBILE

VIA DEL CAMPASSO CIV. 1 INT. 4

16151 - GENOVA

RELAZIONE DI STIMA (PRIVACY)



COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI GENOVA N. 2502
VIA TEODOSIA civ. 1 int. 4 - 16129 GENOVA Tel 010 311.000
C.F. SPZMRA65M30D969H - P. IVA 02814380107
spezzanomario@gmail.com - mario.spezzano@geopec.it

Firmato Da: SPEZZANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d2ce9b81014a75453407e69bf3c4238

CONCLUSIONI DEFINITIVE

DESCRIZIONE DEL BENE

Appartamento in Genova, Via del Campasso civ. 1 int. 4, posto al quarto ed ultimo piano dell'edificio, composto da : ingresso, corridoio, locale wc, locale cucinino collegato con locale soggiorno, n. 1 camera, n. 1 vano di ridotte dimensioni , per superficie commerciale pari a mq 61 . Pertinenza : Cortile carrabile condominiale, in comune con altri condomini limitrofi . Trattasi di n. 4 posti auto da dividersi con n. 13 condomini .

REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

XXXXXXXXX l'immobile perveniva , a ciascuna per la quota di 1/2, tramite atto a Rogito Notaio XXXXXXXXX di Genova in data 22.12.2004 XXXXXXXXX; Trascritto a Genova in data 18.01.2005 XXXXXXXXX.

Al momento dell'acquisto del bene pignorato entrambe si dichiaravano nubili .

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto pubblicato presso i pubblici uffici immobiliari con aggiornamento delle visure al 29.06.2018 si rileva la seguente storia ventennale

- con atto a Rogito Notaio Aurelio MORELLO di Genova in data 22.12.2004 rep.112074/18477; Trascritto a Genova in data 18.01.2005 reg.part.1330 reg.gen.2118 XXXXXXXXX acquistano per quota 1/2 ciascuna piena proprieta' dalla signora nata a l'immobile in oggetto.

- alla signora nata quanto in oggetto era pervenuto per averlo acquistato per quota intera piena proprieta' (dichiarata nubile in atto) dal signor nato a in data (dichiarato in atto in regime di separazione di beni), in forza di atto rogito Notaio Luigi GAMBARO di Genova in data 26.07.2002 rep.43608/12466, Trascritto Genova in data 31.07.2002 reg.part.19571 reg.gen.27831 . L'immobile viene in atto dichiarato edificato ante 1967 e si precisa che allo stesso non sono state apportate modifiche e/o variazioni per le quali fossero necessari provvedimenti autorizzativi a sensi dei

Firmato Da: SPEZZANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d2ce9b81014a75453407e69bf3c4238

disposti Legge n.47 del 28.02.1985. L'acquirente si impegna al rispetto del Regolamento di Condominio (del quale non vengono pero' indicati in atto ne' estremi deposito presso Associazione Proprietari Fabbricati della Provincia di Genova, ne' se lo stesso e' stato trascritto presso l'Ufficio Pubblicita' Immobiliare).

2

- al signor nato quanto in oggetto era pervenuto per averlo acquistato per quota intera piena proprieta' (dichiarato in atto in regime di separazione di beni) dai signori nato a e nata (coniugi legalmente separati), in forza di atto rogito Notaio Francesco FELIS di Genova in data 27.11.2000 rep.89134/6396, Trascritto Genova in data 12.12.2000 reg.part.22069 reg.gen.35117 .

- ai signori nato a e nata quanto in oggetto era pervenuto per averlo acquistato (dichiarati in atto entrambi di stato libero) per quota 1/2 ciascuno intera piena proprieta' dai signori nata nata (in regime di comunione di beni, ma quanto venduto bene personale) e nato (in regime di comunione di beni, ma quanto venduto bene personale) in forza di atto a rogito Notaio Andrea FUSARO di Genova in data 15.11.1991 rep.1950/650, Trascritto Genova in data 21.11.1991 reg.part.19399 reg.gen.27763. L'immobile viene in atto dichiarato edificato ante 1967 e si precisa che allo stesso non sono state apportate modifiche e/o variazioni per le quali fossero necessari provvedimenti autorizzativi a sensi dei disposti Legge n.47 del 28.02.1985.

Da quanto pubblicato presso i pubblici uffici immobiliari si rilevano gravare sull'immobile , nel ventennio esaminato, le seguenti formalità pregiudizievoli

- Gen.27764 Part.5864 del 21.11.1991

<u>(Rogito Notaio Andrea FUSARO di Genova in data 15.11.1991 rep.1951)</u>

IPOTECA VOLONTARIA a garanzia mutuo di Lire 63.000.000. Rimborso Anni 20. Iscritta per Lire 81.900.000.

Firmato Da: SPEZZANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d2ce9b81014a75453407e69bf3c4238

a favore UCB-CREDICASA S.p.A. sede Milano

a carico

Grava su quota proprieta' 1/2 ciascuno dell'immobile in oggetto

Ipoteca SCADUTA (iscritta oltre il ventennio);

Si sottolinea tuttavia che la stessa non risulta cancellata, come avrebbe dovuto essere, visti impegni assunti in atti di compravendita sopra descritti.

- Gen.2121 Part.439 del 18.01.2005

(Rogito Notaio Aurelio MORELLO di Genova in data 22.12.2004 rep.112075/ 18478)

IPOTECA VOLONTARIA

a garanzia mutuo di Euro 98.000,00. Rimborso Anni 25. Iscritta per Euro 196.000,00.

a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. sede Roma

a carico XXXXXXXXX

XXXXXXXXX

Grava su quota proprieta' 1/2 ciascuna dell'immobile in oggetto

Ipoteca NON CANCELLATA

- Gen.14071 Part.10657 del 24.04.2018

(Atto Giudiziario - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova rep.1292 Notificato 26.02.2018)

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

per la complessiva somma di Euro 74.799,30 oltre successivi interessi e spese

a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. sede Roma

a carico: XXXXXXXXX

XXXXXXXXX

Grava su quota proprieta' 1/2 ciascuna dell'immobile in oggetto

Firmato Da: SPEZZANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d2ce9b81014a7545340 7e69bf3c4238

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Nel corso del sopralluogo avvenuto in data 27 giugno u.s. , durante il quale si è avuto accesso a tutti i vani dell'appartamento, è stato verbalizzato che l'immobile risulta abitato XXXXXXXXX

Lo stato dell'immobile viene ritenuto LIBERO .

VALORE DI MERCATO

Valore di mercato	€ 36.600,00
A DETRARRE :	
Riduzione percentuale pari al 10% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ed incentivo all' acquisto in sede d' asta	€ 3.600,00
Altre detrazioni (vedasi dettaglio nel paragrafo valutazione)	€ 8.115,47
Prezzo Base d'Asta	**€ 24.884,53**
Prezzo Base d'Asta Arrotondato	**€ 25.000,00**

(diconsi euro venticinquemila/oo)

CRITICITA' RISCONTRATE

L'appartamento, come si evince dalla allegata documentazione fotografica, si trova in pessime condizioni di manutenzione, è sito al quarto piano di un edificio privo di ascensore e della potenzialità di una futura installazione.

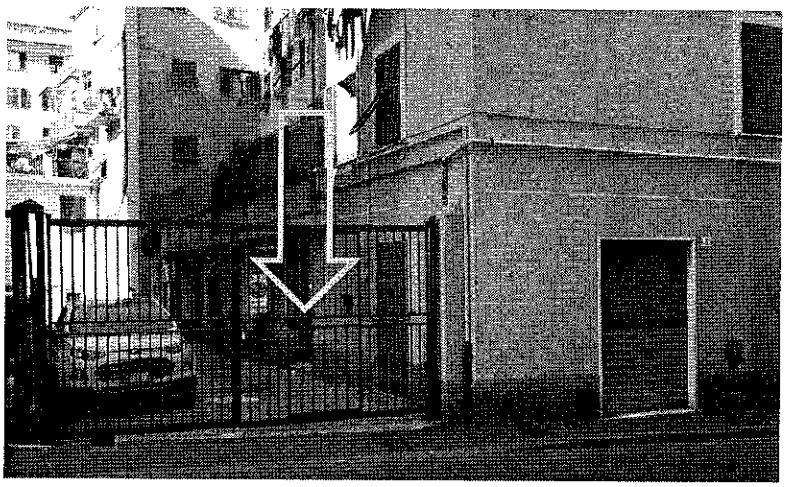
Finiture nel complesso di tipo economico/popolare .

Firmato Da: SPEZZANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d2ce9b81014a75453407e69bf3c4238

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento in Genova, Via del Campasso civ. 1 int. 4, posto al quarto ed ultimo piano dell'edificio, composto da: ingresso-corridoio con esposizione interna su terrazzo condominiale, locale wc , locale cucinino collegato con locale soggiorno entrambi esposti ad est, n. 1 camera esposta ad ovest, n. 1 vano di ridotte dimensioni denominato Camera 1 ed esposto a nord.

Pertinenza : Cortile carrabile condominiale posto a levante, confinante con edificio e con accesso dalla via, in comune con altri condomini limitrofi . Trattasi di n. 4 posti auto da dividersi con n. 13 condomini .



Confina a nord con Vano scala e Via del Campasso, a sud con distacco – terrazzo condominiale – edificio aderente , ad ovest Via W. Fillak, ad est con distacco .

Firmato Da: SPEZZANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d2ce9b81014a7545340 7e69bf3c4238

L'appartamento è sito all'interno di un edificio dotato di quattro unità disposte su quattro piani e costruito ai primi anni del 1900 con copertura a falda e finiture di tipo economico . Le condizioni manutentive delle parti esterne comuni sono buone.

La zona semi centrale con intenso traffico è ben servita da esercizi di vicinato e da mezzi pubblici ed è contornata da unità residenziali dal medesimo grado di finitura.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento e generazione di acqua calda autonomamente generati da una calderina a gas priva di qualsiasi certificazione .

Le pessime condizioni manutentive dell'abitazione richiedono di interventi di natura edilizia ed impiantistica specie nei locali cucinino e servizi-igienici , quest'ultimo privo della richiesta superficie di ventilazione naturale e/o meccanica.

La pavimentazione è di tipo mista, le finestre sono in alluminio con vetro singolo : quelle sui prospetti principali sono dotate di persiane ; la porta caposcala è metallica, quella del locale wc è a soffietto, le altre in legno.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile , intestato alle parti esecutate, viene così censito : Sez Sam Fg 43 Map. 859 sub 21 Z.C. 3 Cat. A/4 Cl. 4^ Vani 5 Sup. Cat. 61 mq Rendita € 361,52

I dati riportati non hanno subito variazioni rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento .

REGOLARITÀ CATASTALE - L. 52 / 1985 art. 29 comma 1bis

Dal sopralluogo eseguito in data 21.3.2018, si è potuto verificare che la planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, avendo riscontrato le seguenti difformità :

- Diversa disposizione degli spazi interni per ampliamento dell'ex locale latrina, verso il disimpegno del locale cucina con modifica dell'accesso e riduzione della superficie di quest'ultima .

Per la regolarità catastale si rende necessario depositare un aggiornamento grafico tramite procedura Docfa .

Firmato Da: SPEZZANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d2ce9b81014a75453407e69bf3c4238

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito applicando la normativa UNI 10750, che somma la superficie dei vani principali a quella dei vani accessori diretti, misurate al lordo delle murature esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm , e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune .

La superficie commerciale arrotondata, utilizzata per il procedimento di stima, è pari a mq 61.

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

La superficie calpestabile dell'immobile è pari a mq 49,50.

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

In relazione alla completezza della documentazione, la stessa risulta conforme ai sensi del disposto dell'art. 567 comma 2° del Codice di Procedura Civile.

Lo scrivente ha altresì provveduto ad autonome ispezioni ipotecaria e catastale .

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1) Domande giudiziari: non sono emersi procedimenti giudiziari in itinere.
2) Atti di asservimento urbanistico: nessuno
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna
4) Altre limitazioni d'uso : nessuna
5) Difformità edilizie : si.

I costi per la regolarizzazione vengono stimati in € #1.100,00#, oltre la sanzione pari ad € 1.000,00 ed i diritti di segreteria pari ad € 32,40 , per un totale arrotondato pari ad € 2.135,00 ;

6) Difformità catastali : si .

I costi per la regolarizzazione vengono stimati in € #700,00# , oltre i tributi pari ad € 50,00 , per un totale arrotondato pari ad € 750,00 ;

Firmato Da: SPEZZANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d2ce9b81014a75453407e69bf3c4238

7) L' esecutata risulta avere un debito, riferito agli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione, per spese di amministrazione per complessivi € 5.230,47.

8) Spese medie amministrazione ordinaria annue: circa € 680,00.

Non esistono delibere in merito ad esecuzione di opere di manutenzione straordinaria ;

Non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute .

9) E' stato dichiarato dall'amministratore del caseggiato che l'edificio è dotato di regolamento di condominio allegato alla determinazione dei millesimi redatta dal geom. Torni nell'anno 1988. Non è stata fornita copia .

REGOLARITA' EDILIZIA

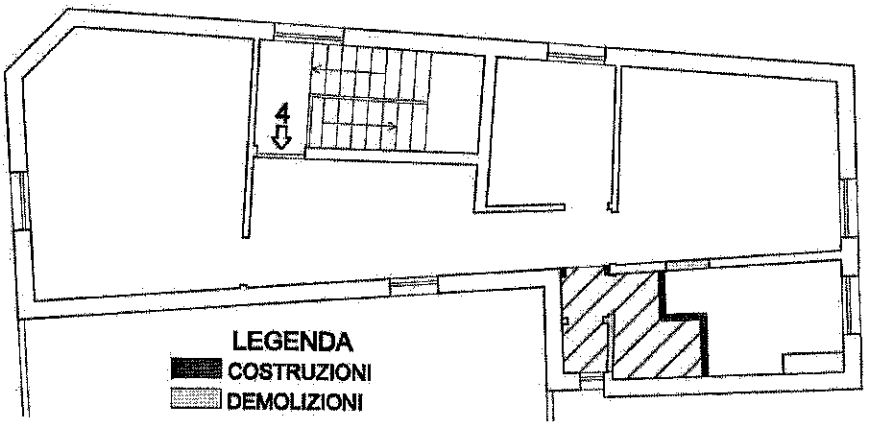
Dal punto di vista urbanistico l'edificio in cui risulta ubicato il bene immobiliare è stato originariamente edificato in periodo antecedente al 17/10/1942, si presuppone nei primi anni del 1900, anche se le ricerche effettuate presso l'archivio storico non hanno portato ad alcun risultato, se non la rappresentazione grafica dell'edificio nelle tavole di progetto degli edifici confinanti.

Dal punto di vista edilizio l'assetto interno dell'unità, così come rilevato e già anticipato dallo scrivente, non risulta conforme alla planimetria catastale d'impianto datata 30 dicembre 1939.

Da apposite ricerche e consultazioni di tipo informatico , presso gli archivi degli Uffici Comunali (settore edilizia privata e ufficio condono) non risultano presentate pratiche edilizie per tali modifiche interne , per cui la planimetria catastale all'impianto verrà utilizzata quale "stato legittimato" dell' immobile.

Tra lo Stato Attuale e la planimetria catastale, assunta come provenienza urbanistica, le difformità riscontrate "**interne**" consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni per l'ampliamento del locale latrina a discapito del locale cucina , come da elaborato sotto riportato in scala adattata , raffigurante il raffronto tra quanto lo status quo e la planimetria catastale dell'impianto datata 1939.

Firmato Da: SPEZZANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d2ce9b81014a75453407e69bf3c4238



In relazione alle opere abusive, le stesse potranno regolarizzate mediante il deposito presso gli uffici comunali di pratica Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata "in Sanatoria" ai sensi del DPR 380/01 allegato il versamento sanzionatorio pari ad € #1.000,00#, il versamento dei diritti di segreteria, la registrazione dell'avvenuto aggiornamento grafico catastale avvenuto mediante pratica DocFa .

DECRETO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

Vista l'epoca di costruzione ante 1934, non è necessario che l'edificio sia in possesso del certificato di abitabilità .

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m., ai fini della presente procedura si è provveduto a redigere l' Attestato di Prestazione Energetica, n° 28669 in data 30.07.2018, dal quale è emerso che l'unità ricade in Classe "G " .

INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. vigente, adottato con Delibera della G. C. del 5/2/2015, il fabbricato ricade nella Tav. 37 nell' ambito di riqualificazione urbanistica residenziale AR-UR.

VINCOLO A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO

Il fabbricato in oggetto non risulta assoggettato a nessun tipo di vincolo .

DIVISIBILITA' DEL BENE

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

Firmato Da: SPEZZANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d2ce9b81014a75453407e69bf3c4238

VALUTAZIONE

La presente stima ha lo scopo di determinare il più probabile "Valore di Mercato" dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Verrà pertanto calcolato il più probabile valore dell' immobile, applicando il valore unitario al metro quadrato forniti dai borsini immobiliari .

Valore Unitario Medio

- *Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio :*

Risultato interrogazione : Anno 2017 - Semestre 2 Comune: Genova

Fascia/zona: Semicentrale **Codice di zona:** C21 **Microzona catastale n.:** 36

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione : Residenziale

Valore di vendita unitario a metroquadrato, con uno stato conservativo in condizioni Normale , espresso in una forbice compresa tra 710,00 €/mq e 1.050,00 €/mq , per un valore medio pari ad € 880,00/mq .

- *Borsino Immobiliare* Esprime per un'abitazione di tipo economico una quotazione del valore unitario suddivisa in tre fasce : €/mq 704,00 - €/mq 854,00 - €/mq 1.005,00

- *Fiaip Liguria*

Vengono riportati i valori di vendita secondo l'osservatorio immobiliare della Liguria

Prezzi 2016	Ristrut/ Nuovo		In buono stato		Da ristrutturare	
SAMPIERDARENA Via Fillak	700	850	500	700	400	500

Calcolo Valore di Mercato

In funzione delle medie aritmetiche dei valori forniti , in funzione delle caratteristiche e del posizionamento dell'edificio, oltre che delle condizioni manutentive dello stesso, in funzione anche delle conoscenze dei valori di mercato, si assume un **valore unitario per metro quadrato** di superficie commerciale riferito ad un **immobile libero, pari ad €/mq#750,00#** .

Valore complessivo di mercato dell'immobile

Mq 61 x €/mq 750,00 = **€ #45.750,00#** (diconsi euro quarantacinquemilasettecentocinquanta/00)

Firmato Da: SPEZZANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d2ce9b81014a75453407e69bf3c4238

PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore sopra calcolato corrisponde alla stima di un immobile alienabile nelle normali condizioni di compra-vendita , libero da persone e/o cose , regolare da un punto di vista edilizio. Nel caso specifico il prezzo a base d'asta viene calcolato detraendo al valore stimato gli importi delle voci sotto elencate :

Valore di mercato	€ 36.600,00
Riduzione percentuale pari al 10% del valore per assenza di garanzia per vizi del bene ed incentivo all'acquisto.	- € 3.600,00
Spese insolute alla data della presente perizia	- € 5.230,47
Spese per regolarizzazione edilizia	- € 2.135,00
Spese per regolarizzazione catastale	- € 750,00
PREZZO A BASE D'ASTA	**€ 24.884,53**
PREZZO A BASE D'ASTA arrotondato	**€ 25.000,00**

DIVISIBILITA' DEL BENE

Viste le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima , lo stesso è divisibile in lotti .

La presente relazione composta da n. 11 pagine e completa degli allegati sotto elencati, viene depositata in cancelleria in unico originale ed in via telematica come da disposizioni attuative .

In allegato :

1. Copia perizia in formato privacy ;
2. Planimetria catastale dell'impianto ;
3. Planimetria Stato Attuale ;
4. Visura catastale ;
5. Riprese fotografiche ;
6. Attestato Prestazione Energetica ;
7. Atto di provenienza Notaio A. Morello.

Addì, 02 agosto 2018

L'ESPERTO DEL GIUDICE
Geom. MARIO SPEZZANO

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA Geom. MARIO SPEZZANO N° 2502

Firmato Da: SPEZZANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d2ce9b81014a75453407e69bf3c4238