

R.E. 151/2018

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

* * * * *

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

ITALFONDIARIO S.p.A.

Aw. Federica BINOCOLI

Contro

[REDACTED] – debitori esecutati

RELAZIONE DI STIMA

G.E. Ill.mo Dott. D. BIANCHI

* * * * *

Tecnico Incaricato: Arch. **Monica Corsiglia**

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n°1581

con studio in Genova, Via D. Chiossone civ. n.6/6 - tel. 010/8602385– Pec

monica.corsiglia@archiworldpec.it

LOTTO UNICO: appartamento di tipo economico posto al piano terzo, a San Fruttuoso, nel comune di Genova, in via Imperiale civ. n. 8, int. n.13.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota intera proprietà dell'immobile sito in comune di Genova, a San Fruttuoso, Circostrizione III Val Bisagno, facente parte del fabbricato indicato con il civ. n.8 di Via Imperiale e più precisamente: appartamento distinto con l'interno n. 13, posto al piano terzo, composto da: ingresso, camera singola, corridoio, soggiorno con angolo cottura, corridoio, ripostiglio, camera matrimoniale, locale bagno e un balcone, altezza media interna locali circa 2,90 m (i soffitti sono rivestiti con pannelli fonoassorbenti).

1.1 - Dati Tecnici

Appartamento: superficie lorda commerciale appartamento mq. 68,80 circa e superficie lorda commerciale balcone mq. 3,50 circa.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = mq. 68,90 + 15% mq. 3,50 = mq. 69,43

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento, abitazione di tipo economico, risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'intera proprietà in regime di comunione dei beni e a [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'intera proprietà in regime di comunione dei beni:

Sez. GED; Foglio 51; mappale 128, sub. 18, Zona cens. 1; cat. A/3, classe 4; cons. 4,5 vani, superficie catastale 66 mq, rendita catastale Euro 755,32
ubicazione: Via Imperiale n. 8, piano terzo.

1.4 - Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi non è conforme alle risultanze della Planimetria Catastale



ultima in atti del 27.12.1939 a firma del Ing. Raffaele SPERA (vedi Allegato n.1)

A differenza di come rappresentato nella Planimetria Catastale di Impianto e ultima in atti si riscontrano le seguenti difformità che consistono in opere interne:

- ampliamento locale w.c. e creazione ripostiglio nel corridoio utilizzando parte della superficie della cucina;
- demolizione tramezza di separazione tra la cucina e il vano adiacente per realizzazione di sala pranzo con zona cottura e riposizionamento del varco di accesso nel corridoio;
- creazione di una camera da letto nel locale ingresso, riducendo la metratura di quest'ultimo;

opere esterne prospetti:

nella planimetria catastale non è stato indicato il balcone che però è riportato nelle planimetrie del progetto approvato n.85/1911 (vedi Allegato n.7).

1.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze appartamento:

Nord: con distacco sull'ingresso

Ovest: con appartamento int. n.14 e vano scala

Sud: con appartamento int. n.12 e appartamento int. n.14

Est: con Via Imperiale

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche Zona: semicentrale residenziale con poche



possibilità di parcheggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Genova-Brignole a circa 1,5 km m, autostrada - casello di Genova-Est, svincolo autostradale a circa 3,6 Km.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo era presente [REDACTED] che risulta ivi residente.

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: in data 29.10.2013 [REDACTED]

in regime di comunione dei beni si sono separati nel reciproco rispetto e la casa coniugale sita nel comune di Genova in Via Imperiale civ. n.8 int. n.13, in proprietà comune dei coniugi, è stata assegnata alla moglie, con obbligo del marito di cambiare la propria residenza. Tutte le spese inerenti l'appartamento in oggetto, quali spese di amministrazione ordinaria e straordinaria, utenze e imposte sono state messe a carico del signor [REDACTED], così come le rate dei due mutui del San Paolo garantiti dalle ipoteche gravanti sull'appartamento oggetto di trasferimento, nonché ogni eventuale ulteriore debito comunque riconducibile al signor [REDACTED]

[REDACTED] fronte del quale venissero effettuate iscrizioni e/o trascrizioni in



data anteriore alla trascrizione del verbale di separazione e con ogni manleva della signora [REDACTED] da ogni relativa responsabilità" (vedi Allegato n.6).

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: **Ipoteca Volontaria** - derivante da atto del notaio Piero Biglia Rep. n. 10070 del 26.04.1999 - Concessione a garanzia di mutuo - n. Reg. Part. 3578 del 18.05.1999 - a favore Istituto Bancario SAN PAOLO di Torino, Istituto Mobiliare S.p.A. con sede in Torino per il diritto di proprietà della quota di 1/1- contro [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 e [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 - a garanzia di lire 130.000 per una durata di 20 anni; **Ipoteca Volontaria** - derivante da atto del notaio Paolo Lizza Rep. n. 18770 del 27.07.2005 - Concessione a garanzia di mutuo - n. Reg. Part. 9672 a favore SAN PAOLO IMI S.p.A. con sede in Torino per il diritto di proprietà della quota di 1/1- contro [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in regime di comunione dei beni - mutuo di euro 25.000,00 per una durata di 15 anni;

4.2.2 Pignoramenti: **Verbale di Pignoramento Immobili** Reg. Part. 4098 del 22.02.2013, a favore [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 - contro [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2; **Verbale di Pignoramento Immobili** Reg. Part. 4099 del 22.02.2013, a



favore [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 - contro [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2; **Atto giudiziario** nascente da sentenza dichiarativa di fallimento n.3632/2014 del 06.03.2014 - Trascritto a Genova al n. Reg. Part. 19289 del 14.10.2015, a favore Massa dei Creditori del Fallimento della Ditta Individuale [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in regime di comunione dei beni; **Verbale di Pignoramento Immobili** Reg. Part. 4909 del 26.02.2018, a favore ITALFONDIARIO S.P.A. per l'intera quota della proprietà - contro [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;

4.2.3. Altre trascrizioni: **Atto di Compravendita** - Atto Notaio Piero BIGLIA rep. n. 10069 del 26/04/1999 – Trascritto a Genova al n. Reg. Part. 9187 del 18.05.2010 - a favore [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in regime di comunione dei beni - contro [REDACTED]

Come si evince dalla Relazione Notarile a firma del Dott. Andrea ZUCCARELLO MARCOLINI, Notaio in Messina fino alla data del 12/04/2018, non risultano ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni in capo all'immobile pignorato.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005: € 54,40 per tariffa istruttoria e



compenso tecnico incaricato (circa 250,00 €).

4.3.2. di conformità catastale: € 50,00 di tributi Speciali Catastali e compenso tecnico incaricato (circa 250,00 €).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, 2017: € 1.338,33, residuo esercizio precedente € 362,64, totale esercizio € 1.580,64.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, preventivo esercizio 2018: € 1.318,13, residuo esercizio precedente € 120,33, totale esercizio € 1.438,46.

Spese amministrazione ordinaria scadute ed insolute alla data della perizia, saldo consuntivo 2017 e rate preventivo 2018 già scadute: € 1.437,33.

In data 20.12.2017 sono stati deliberati lavori di Amministrazione Straordinaria per passare dal servizio a bocca tassata ad acqua diretta con la dismissione delle vasche dell'acqua.

Totale amministrazione straordinaria in capo all'immobile da versare in dodici quote dal 01.06.2018 al 01.05.19 € 1.553,35, importo rate già scadute € 776,67.

L'amministratore del condominio è il sig. Gianluigi De Stradis.

Il Regolamento di Condominio del caseggiato è allegato alla presente (vedi Allegato n.9).

6. ATTUALI PROPRIETARI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari: Il bene oggetto di perizia è pervenuto in proprietà a a [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e a [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in regime di comunione dei beni in virtù di atto



di compravendita a rogito Notaio Piero BIGLIA, rep. n. 10069 del 26/04/1999 - Trascritto a Genova il 18.05.1999 al n. Reg. Part. 9187, per acquisto fattone da [REDACTED];

6.2 Precedenti proprietari:

Ai suindicati [REDACTED] quanto sopra è pervenuto in proprietà per la quota di 2/12 dell'intero ciascuno per successione di [REDACTED] testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Roberto Gabei di Alessandria in data 30.04.1982 Rep. n. 52408, registrato ad Alessandria in data 12.05.1982 al n. 2077 Mod. 71 M., Den. n.6 Vol.1001 presentata ad Alessandria il 06.08.1982 e trascritta a Genova il 20.04.1983 al Reg. Part. n. 7590, per la quota di 1/12 dell'intero ciascuno per atto di divisione a stralcio autenticato dal Notaio Roberto Gabei in data 16.09.1986, registrato ad Alessandria il 06.10.1986 al n.1040 Vol.2 e trascritto a Genova il 21.10.1986 al Reg. Part. n. 19837, per la quota di 1/12 dell'intero ciascuno per successione legittima in morte di [REDACTED] [REDACTED] den.58 vol. 1212 dell'Ufficio del Registro di Alessandria del 26.11.1997, trascritta il 30.04.1999 ai nn. 11620/7993, alla data del 12.04.2018 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di [REDACTED] e per la quota di 1/12 dell'intero ciascuno per successione legittima in morte [REDACTED] den. 71 vol. 1221 dell'Ufficio del Registro di Alessandria del 31.07.1998 trascritta il 17.04.1999 ai nn. 10138/6913, alla data del 12.04.2018 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di [REDACTED] A [REDACTED] la quota di propria pertinenza era pervenuta per la



sopracitata successione in morte di [REDACTED]

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato cui l'immobile appartiene, e' stato costruito negli anni 1911-1912, a seguito di presentazione di progetto e variante n. 85 del 1911 approvato con decreto del Sindaco in data 18.09.1911 n. 321.

Presso l'Ufficio di Igiene Edilizia del Comune di Genova non risulta rilasciato il Decreto di abitabilità, ma e' stato rilasciato un certificato dell'Ufficio di Igiene in data 18.03.1919, l'immobile comunque è antecedente alla data di entrata in vigore del R.D. n. 1265 del 27/07/1934, Testo Unico delle Leggi Sanitarie (vedi Allegato n.7).

Appartamento

Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso alle risultanze planimetriche della Planimetria Catastale Ultima in atti, le difformità riscontrate consistono in opere interne ed è possibile regolarizzarle con la presentazione di Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005.

E' stato quindi eseguito un rilievo dell'appartamento e gli elaborati della restituzione grafica dello stato dei luoghi sono stati allegati alla presente (vedi Allegato n.4).

Sono state effettuate altre ricerche presso gli uffici competenti del comune: non risultano presentate pratiche di condono edilizio riguardanti l'immobile o altre pratiche edilizie.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. adottato con D.C.C. n. 8 del 8/2015 con approvazione del progetto definitivo di PUC – DCC 42/2015 in data 30



luglio 2015 con entrata in vigore in data 3 dicembre 2015, l'immobile ricade nella Tav. n.39, in zona AR-UR: "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR - Parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica; in questi Ambiti possono essere effettuati interventi anche d'importante modificazione dell'edificato, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico, le dotazioni di pubblici servizi, segnatamente per il verde e gli spazi pedonali attrezzati ed in generale la qualità architettonica, di inserimento paesaggistico e di efficienza energetica delle nuove costruzioni ivi ammesse". (vedi Allegato n.5).

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex lege 1089/1939), nè dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) (vedi Allegato n.2).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'appartamento int. n.13, è posto al piano terzo del fabbricato civico n.8 di Via Imperiale, edificio di 5 piani fuori terra con piano terra seminterrato adibito a locali magazzino e box.

Il caseggiato di impianto storico, è di tipo economico ed è situato nella



Circoscrizione III Val Bisagno nelle immediate vicinanze di Villa Imperiale. La zona è facilmente accessibile, è servita da mezzi pubblici e c'è poca possibilità di parcheggio.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante e il tetto è piano con lastrico solare praticabile.

L'appartamento, posto al piano terzo è abbastanza luminoso, è ordinato, in buone condizioni, necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria e sostituzione della caldaia attualmente non funzionante, gli infissi in alluminio con doppio vetro e le persiane in alluminio sono in buono stato conservazione.

Caratteristiche Strutturali	
Strutture verticali:	muratura portante
Solai:	in legno
Copertura:	tipologia: lastrico solare di proprietà degli immobili int. n.15-16-17-18 stato di manutenzione: discreto
Scale:	tipologia: in muratura con pedata e alzata in marmo e pianerottoli in marmo, ringhiera in metallo e corrimano in legno ubicazione: interna - servo scala assente stato di manutenzione: buono
Componenti Edilizie e Costruttive	



Pavimentazione esterna	Scala di accesso al portone in granito e slargo antecedente in mattonelle di gres stato di manutenzione: discreto
Pareti esterne prospetti:	intonacate e tinteggiate con presenza di distacchi della tinta stato di manutenzione: sufficiente
Portone atrio	in vetro e alluminio anodizzato a due battenti con luce superiore condizioni: discrete
Portoncino ingresso:	ad un battente blindato rifasciato in legno condizioni: buone
Infissi esterni:	infissi a doppio battente con doppio vetro in alluminio e persiane in alluminio e persiana in legno su finestra condizioni: buone
Porte interne	In legno tamburato condizioni: buone
Cucina:	pavimento e rivestimento in piastrelle di gres porcellanato. condizioni: buone
Bagno:	composto da lavabo, bidet, vaso e



	vasca, pavimento e rivestimento in piastrelle di gres porcellanato. condizioni: discrete
Pavimenti:	in piastrelle di gres porcellanato condizioni: buone
Pareti:	rivestite con carta da parati condizioni: discrete
Impianti:	
Citofonico:	esistente
Ascensore:	sì
Gas:	ad erogazione urbana
Idrico:	servizio a bocca tassata (deliberati lavori di manutenzione straordinaria per passare a servizio acqua diretta)
Elettrico:	impianto dotato di interruttore differenziale magnetotermico
Fognatura:	separata e allacciata alla rete comunale
Termico:	Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo con calderina a gas nel locale cucina non funzionante al momento del sopralluogo

11. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA



11.1. 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 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 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.

11.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare 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.

11.3. Quotazioni Immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona Semicentrale/S. FRUTTUOSO (P.ZZA MARTINEZ - V. TORTI -V. G.B. D'ALBERTIS - V. BERGHINI - V. DONGHI - V. CASONI)- Codice Zona C02 -



Microzona 75 del comune di Genova anno 2018 – Semestre 1 - Abitazioni di tipo economico, valori desunti dalle tavole dell'Omi (vedi Allegato n.3):

Valore max = 1.400 €/mq

Valore medio = 1.195 €/mq

Valore min = 990 €/mq

11.4. Stima del valore a base d'asta

Lotto Unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq 69,43 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

Nella determinazione del valore a mq si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile e delle parti comuni, delle spese necessarie alla presentazione di una nuova planimetria catastale con la correzione delle succitate difformità e relativa pratica comunale, delle spese di amministrazione insolute e della sostituzione della caldaia, pertanto si applica come valore di mercato un valore pari a €/mq 900,00.

Valore intera quota immobile:

Mq 69,43 x €/mq 900,00 = € 62.487,00 che si arrotondano ad € 62.000,00

Valore di mercato dell'intera quota : € 62.000,00

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti, se non a fronte di onerose opere edilizie.

13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA



Nello stato attuale l'immobile ricade in Classe Energetica "F" con Prestazione energetica globale pari ad un Valore attuale di 105.72 KWh/mq anno, con l'intervento consigliato sull'impianto e sulle murature perimetrali è possibile apportare un miglioramento delle prestazioni energetiche globali tale da conseguire una Classe Energetica "E" con Prestazione energetica globale pari ad un Valore raggiungibile di 86.30 KWh/mq anno (vedi Allegato n.8).

14. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

14.1 Operazioni peritali

- nominata con ordinanza, esperto nella procedura sopra elencata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. D. BIANCHI;
- giuramento in data 23/05/2018;
- fissazione del sopralluogo in data 26 giugno 2018 alle ore 10,00;

14.2. - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia dell'Entrate per l'acquisizione della Planimetria Catastale Ultima in atti e della visura storica;
- accesso presso l'Archivio Storico del Comune di Genova per verifica delle autorizzazioni amministrative e ricerca elaborati grafici dei progetti approvati;
- verifica eseguita presso l'ufficio di Igiene Edilizia per esistenza del Decreto di Agibilità.
- verifiche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio per presenza di pratiche di sanatoria;
- verifiche eseguite per la verifica dell'esistenza di Vincoli storico-architettonici e ambientali;

Genova, 5 novembre 2018



In fede

Il C.T. d'U. Arch. Monica Corsiglia

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

- Allegato n.1: Planimetria Catastale Ultima in atti e Visura storica catastale
- Allegato n.2: Stralcio mappa storica, Stralcio mappa dei Vincoli paesaggistici Regione Liguria
- Allegato n.3: Quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio F.I.A.I.P. semestre 2 anno 2016
- Allegato n.4: Restituzione grafica del rilievo dell'immobile: Stato Attuale
- Allegato n.5: Toponomastica, Stralcio Cartografia del P.U.C. Vigente DCC 42/2015 in data 30 luglio 2015 con entrata in vigore in data 3 dicembre 2015
- Allegato n.6: Verbale di Separazione e Decreto n. 5804/2013
- Allegato n.7: Progetto Variante "Casa Via Imperiale 8" depositata presso L'Archivio Storico del Comune di Genova:
Elaborati grafici, Approvazione Progetto e Certificato di Ufficio di Igiene.
- Allegato n.8: Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato n.9: Rendiconto amministrazione ordinaria anno 2017, preventivo amministrazione ordinaria anno 2018, Riepilogo rate scadute e Regolamento di Condominio.
- Allegato n.8: Documentazione fotografica



Allegato n.9: Scheda Riassuntiva

Allegato n.10: Attestazione di invio copia relazione alle parti

