
TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
S.P.A.
avv. Stefano Bazzani

contro

ROSADO CEDENO Josè Agapo –
ARBOLEDA PALACIOS Yolanda
Mariflor

N. Ruolo Esecuzioni 548 / 2018

Giudice Dr. Ada Lucca

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Patrizia Giuffra
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 1083
iscritto all'Albo del Tribunale di Genova
C.F. GFFPRZ56S61H183K- P.Iva 00066070996

con studio in Rapallo (Genova) Via Matteotti n. 53
telefono: 0185/57804

fax: 0185/57804
email: archgiuffra@libero.it
pec: patrizia.giuffra@archiworldpec.it



**Bene in Genova - via Teglia
civico 67 / interno 10
LOTTO unico**

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Quota di proprietà del bene pignorato :

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Genova, via Teglia civico n. 67/10, in capo a ROSADO CEDENO José Agapo,

N.C.E.U : sez. RIV – fg. 24 – mapp. 108 – sub. 9, zona censuaria 4, cat. A/4, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 86 (totale escluse aree scoperte mq. 86) - rendita: Euro 284,05.

Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto del bene

regime di comunione dei beni.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

■ Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Genova in data 24/10/2006 ai nn. 51385/12029, per Euro 260.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 130.000,00 di durata 30 anni, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro ROSADO CEDENO José Agapo

■ Pignoramento emesso dalla Corte di Appello di Genova, trascritto a Genova il 14/08/2018 ai nn. nn. 29273/22174, a favore di VELA MORTGAGES S.R.L , cessionaria dei crediti vantati da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro ROSADO CEDENO José Agapo

Stato di possesso del bene

LIBERO. L'appartamento è abitato dai coniugi

Determinazione valore del bene pignorato

Valore di mercato :

Euro (800/mq X mq. 86)	= Euro	68.800,00 –
Riduzione del 10 %	= Euro	6.880,00 –
Spese condominiali insolute 2017/2018	= Euro	85,66 –
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	= Euro	2.016,00 =
Prezzo base d'asta	= Euro	59.818,34

Criticità varie

Spese per regolarizzazione edilizia e catastale : € 2.016,00.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

08/10/18 : acquisizione tramite piattaforma SISTER della documentazione catastale (all. 2)

11/10/18 accesso :

- alla Conservatoria dei RR.II. di Genova per effettuare le ispezioni necessarie (all. 5)
- all'Archivio notarile per richiedere l'atto di provenienza dell'immobile (all. 9)

10/10/18 : richiesta via PEC attestazione stato di famiglia all'Ufficio Anagrafe di Genova (all. 4)

15/10/18: sopralluogo presso l'immobile, accompagnato da funzionario SOVEMO, con ing. Roberto Costa, redattore dell'APE, ed alla presenza dei

22/10/18 : accesso all'Archivio Notarile per il ritiro dell'atto richiesto

29/10/18 : richiesta all'Amministrazione della situazione condominiale dell'appartamento (all. 8)

24/11/18 : invio perizia alle parti ed inserimento su P.C.T.



1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Genova, via Teglia civico n. 67 – interno n. 10.

Posto al piano terzo, sviluppa una superficie lorda di circa mq 86.

Dati catastali (all. 2) :

Identificazione al catasto fabbricati : intestato a ROSADO CEDENO José Agapo,

Sezione Urbana RIV – fg. 24 – mapp. 108 – sub. 9, zona censuaria 4, cat. A/4, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 86 (totale escluse aree scoperte mq. 86) - rendita: Euro 284,05.

Via Teglia n. 67, piano 3, interno 10.

Confini :

da Sud in senso orario : muri perimetrali su via Teglia, muri perimetrali su distacco, pianerottolo condominiale di accesso, muri perimetrali su altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Appartamento contraddistinto con il numero interno 10 sito al piano terzo del condominio di via Teglia civico n. 67 di Genova.

Caratteristiche zona:

Teglia è un quartiere popolare ubicato tra Bolzaneto e Rivarolo, facente parte con Bolzaneto e Pontedecimo del Municipio V – Valpolcevera.

Servizi della zona:

la via dispone di negozi e supermercati.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ; il quartiere dispone di scuole dell'obbligo e dell'Istituto Tecnico Industriale Gastaldi.

Il condominio è adiacente al complesso parrocchiale di S.Anna di Teglia.

Collegamenti pubblici (km):

la zona dista circa 2,4 Km. dal casello autostradale di Genova Bolzaneto (circa 5 minuti in auto) ; in circa 15 minuti a piedi si può raggiungere la stazione ferroviaria di Genova Bolzaneto ; sulla via transitano gli autobus 7 - 8 (fermata Teglia 3 - Rivara) che collegano il quartiere al centro di Genova ed a Bolzaneto.

3. STATO DI POSSESSO

LIBERO

Come risulta dal certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova (all. 4), attualmente nell'appartamento risultano residenti i

ROSADO CEDENO José Agapo e

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni :

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Edmondo Ansaldo di Genova – rep. 52253/18430 del 20/10/2006, iscritta a Genova in data 24/10/2006 ai nn. 51385/12029, per Euro 260.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 130.000,00 di durata 30 anni, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con domicilio ipotecario in via Vittorio Veneto n. 119 a Roma, contro

ROSADO CEDENO José Agapo e

Spese di cancellazione ipoteca :

tasse ipotecarie : Euro 35,00



4.2.2. **Pignoramenti :**

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Genova – rep. n. 5911 del 16/06/2018, trascritto a Genova il 14/08/2018 ai nn. 29273/22174, a favore di VELA MORTGAGES S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – c.f. 04104160264, cessionaria dei crediti vantata dalla banca Nazionale del Lavoro S.p.a, contro ROSADO CEDENO José Agapo,

Il pignoramento, per il credito di Euro 139.373,03 come da precetto notificato in data 16/04/2018, è stato notificato in data 7 – 13 Giugno 2018.

Spese di cancellazione pignoramento:

€ 200.00 + € 59.00 (bollo) + € 35.00 (tasse ipotecarie) = € 294.00

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia :

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Genova non è stata reperita alcuna pratica edilizia né di condono relativa all'appartamento ed al condominio.

Quest'ultimo non è dotato di abitabilità in quanto l'epoca di costruzione è anteriore al R.D. 1265/1931, decreto che ne ha introdotto l'obbligo.

Come visibile dalla pianta di rilievo (all. 10), l'appartamento, pur rispettando i requisiti igienico-sanitari dettati dal R.E.C. vigente, evidenzia difformità sia nelle bucatore che nella disposizione interna rispetto alla pianta catastale (all. 2), presentata in data 19/12/1939, difformità risalenti a data anteriore all'acquisto da parte degli attuali proprietari.

Allo stato attuale l'appartamento non risulta quindi regolare dal punto di vista edilizio e catastale. Trattandosi di variazioni non accatastate, risulta applicabile il comma 2 dell'art. 48 - L.R. 16/2008 (come modificata dalla L.R. 15/2017) :

Articolo 48

(Opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967)

1. *Le opere in difformità da licenza edilizia eseguite prima del 1° settembre 1967 od in corso di realizzazione a tale data non rientranti nella definizione delle opere interne di cui all'articolo 22, comma 2, purché già accatastate all'epoca di loro esecuzione e munite di certificato di abitabilità o di agibilità, sono regolarizzabili, sotto il profilo amministrativo, mediante invio al Comune, da parte del proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, di comunicazione corredata da relazione descrittiva delle opere realizzate e da dichiarazione asseverata sulla data di esecuzione delle medesime e sui dati catastali e di abitabilità o agibilità.*
2. *Ove le opere in difformità di cui al comma 1 concretino variazioni non già accatastate all'epoca della loro realizzazione o non risultanti dal certificato di abitabilità o agibilità sono regolarizzabili mediante invio al Comune di comunicazione di cui all'articolo 22, comma 3, lettere a), b) e c), preceduta dal versamento della somma di euro 516,00. ...*

La suddetta comunicazione deve comprendere :

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;

Per la redazione da parte di un professionista abilitato della relativa pratica comunale e della conseguente pratica Docfa di variazione catastale, è stato conteggiato :

- spese tecniche a forfait: € 1.500,00, comprensive di IVA, bollo ed accessori di legge

Sono inoltre dovuti :

- versamento alla Tesoreria Comunale : Euro 516,00

TOTALE :

- Oneri totali: € 2.016,00

Situazione urbanistica:

L'immobile ricade in zona AS, "tessuto storico - struttura urbana storica" del vigente Piano Urbanistico Comunale, definitivamente adottato con Delibera della Giunta Comunale in data 5/2/2015. L'ambito comprende centri e nuclei storici minori, tessuti edilizi, compresi in unità minime di intervento, percorsi di valore storico, ville ed edifici antichi di valore architettonico.

Gli interventi sugli edifici esistenti sono subordinati al rispetto e alla conservazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali degli edifici e degli spazi liberi nonché delle tecnologie e dei materiali tradizionali qualificanti. Art AC6 :

"In considerazione delle particolari caratteristiche degli edifici storici e della primaria esigenza di conservazione e di recupero, le norme igienico-edilizie vigenti si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali, a condizione che siano dimostrati gli effettivi miglioramenti dello stato dell'edificio stesso".

Sono consentiti :

- manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne,
- restauro e risanamento conservativo,
- cambio d'uso nel rispetto dei caratteri architettonici,
- frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici contigui,
- ristrutturazione secondo le prescrizioni dell'art. AC7.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- importo medio spese condominiali ordinarie annue a carico dell'appartamento (mill. 90,00) € 650,00 circa

Situazione spese condominiali alla data della perizia relative agli ultimi 2 anni (vedi all. 7) :

- credito gestioni ante 2017 € 1.080,95
- spese a consuntivo gestione anno 2017 € 611,06
- acconti versati nel 2017 € 150,00
- credito residuo anno 2017 € 619,89
- spese a preventivo gestione anno 2018 € 705,55
- rata a debito per anno 2018 scaduta 1/11/2018 € 85,66
- importo complessivo spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : € 85,66

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari :

[REDACTED]

[REDACTED], dal 24/10/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma notaio Edmondo Ansaldo di Genova in data 20/10/2006 – n. rep. 52252/18429, trascritto a Genova il 24/10/2006 ai nn. 51384/30621 (vedi all. 8).

Nell'atto i coniugi Rosado dichiarano di adibire l'appartamento acquistato a prima casa.

6.2 Precedenti proprietari :

CARIA Maria, nata a Nurallao il 16/11/1929 – c.f. CRAMRA29S56F982Y e PODDA Santino, nato a Nurallao il 01/11/1930 – c.f. PDDSTN30S01F982M, proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni dal 07/01/1980 al 24/10/2006 in forza di atto di compravendita notaio Luigi Gambaro di Genova in data 11/12/1979, trascritto a Genova il 07/01/1980 ai nn. 591/442.

Venditori : BORRA Caterina, nata a Sesto San Giovanni il 07/10/1911, BORRA Telma, nata a Bolzaneto il 22/09/1915, MONGIARDINO Anna Maria, nata a Genova il 06/07/1948.

7. PRATICHE EDILIZIE :

Come riportato al punto 4.3, non esistono pratiche edilizie a carico dell'immobile.

Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito a Genova in via Teglia civico n. 67 – interno n. 10.

E' composto da ingresso, corridoio, soggiorno con angolo cottura, 3 camere da letto, bagno e ripostiglio. Posto al piano terzo, sviluppa una superficie lorda di circa mq 86. L'altezza interna è di mt. 3 circa.

Il soggiorno e la cucina sono orientati ad Ovest ed aggettano sulla piazzuola da cui il caseggiato prende accesso ed in cui si trovano anche alcuni parcheggi, le due camere sono orientate a Sud verso via Teglia, l'altra camera ed il ripostiglio verso Est.

La luminosità dei locali è discreta.

Come più avanti dettagliato, le finiture sono di livello medio in discreto stato di conservazione, gli impianti sono parzialmente a norma. Tracce di infiltrazioni di umidità sono presenti nella parete ad Est della camera adiacente al ripostiglio, rivestita di perline in legno.

L'edificio di appartenenza, di tipo popolare a 4 piani più piano terra, costruito negli anni 1920 - 1930, è dotato di corpo scala di dimensioni limitate e privo di ascensore ; le facciate, intonacate e tinteggiate, si presentano in più punti scrostate e danneggiate, in particolare nei prospetti Nord ed Ovest.



Calcolo superfici lorde ed equivalenti (commerciali), calcolate sulla base "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" fornite dall'Agenzia del Territorio :

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento	Sup. reale lorda	86	1,00	86

Caratteristiche descrittive :

Caratteristiche strutturali dell'edificio :

- Fondazioni:* tipologia: da verificare, materiale: muratura, condizioni da verificare.
- Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni sufficienti.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: muratura, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni discrete.
- Ascensore:* assente

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento :

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio. Doppio vetro. Condizioni : buone. Protezione: persiane in alluminio, condizioni buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni discrete.
- Pavimentazione interna:* materiale : ceramica in condizioni buone.
- Pareti interne:* intonacate e tinteggiate, condizioni buone tranne la parete della camera ad Est adiacente al ripostiglio..
- Plafoni:* intonacati e tinteggiati, condizioni buone.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno e parete attrezzata cucina, materiale: ceramica ad altezza cm. 240 (bagno), 160 (cucina), condizioni buone.

Impianti:

- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni discrete, conformità : a norma.
- Elettrico:* sottotraccia, condizioni discrete, conformità : da portare a norma.
- Gas:* Condizioni discrete, conformità : da portare a norma
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: da acquedotto comunale, condizioni discrete, conformità: a norma.
- Termico:* Termo-autonomo con caldaia pensile interna a metano che fornisce anche acqua calda sanitaria, condizioni discrete, conformità : da portare a norma in quanto scarica in facciata.
- Telefonico* Presente, condizioni discrete

Certificazione energetica

Come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica (all. 6) redatto dall'ing. Roberto Costa (Certificatore Regione Liguria n. 70), l'immobile ricade attualmente in classe G di prestazione energetica globale.



8. DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

8.1 Criteri di stima

Si riassumono i seguenti punti da quanto precedentemente esposto :

- 1) L'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere periferico di Teglia.
- 2) L'accessibilità al centro di Genova è possibile in una decina di minuti mediante mezzo privato o autobus di linea (n. 7 - 8) ; la fermata, Teglia 3 - Rivara, è a pochi minuti dal portone del condominio.
- 3) Il quartiere è contraddistinto da un'edilizia economico-popolare risalente in gran parte alla prima metà del secolo scorso.
- 4) Via Teglia, che collega Rivarolo e Bolzaneto, è trafficata.
- 5) Dispone però di negozi e supermercati, oltre che di scuole dell'obbligo e dell'Istituto Tecnico Industriale Gastaldi.
- 6) I parcheggi sulla via sono limitati ma presenti, pur se in modesta quantità, nella piazzuola da cui prende accesso il condominio civico 67.
- 7) L'edificio al terzo piano del quale è ubicato l'appartamento è di tipo popolare con finiture di livello scarso in mediocre stato di conservazione.
- 8) Non dispone di ascensore ed è servito da un corpo scala di dimensioni limitate.
- 9) Costituito di ingresso, corridoio, soggiorno con angolo cottura, 3 camere da letto, bagno e ripostiglio, l'appartamento ha una superficie commerciale di circa 86 mq.
- 10) La luminosità e l'orientamento dei locali risultano discreti.
- 11) L'appartamento è condizionato dall'ubicazione al terzo piano senza ascensore.
- 12) L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia pensile a metano che fornisce anche acqua calda sanitaria.
- 13) L'appartamento presenta finiture in discreto stato di conservazione.
- 14) Gli impianti sono in parte da portare a norma.
- 15) Non è regolare dal punto di vista edilizio e catastale ; gli oneri di regolarizzazione sono stati quantificati in Euro 2.016,00.
- 16) Come riportato al punto 5, l'immobile ha verso l'Amministrazione condominiale il solo debito della rata scaduta in data 1/11/18, pari a Euro 85,66.
- 17) L'O.M.I. (vedi all. 8) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, D28 "Periferica BEGATO", indica per le abitazioni di tipo economico, in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 850 ad un massimo di Euro 1.250/mq. di Superficie lorda, valori leggermente superiori rispetto a quelli indicati dal Borsino Immobiliare che, come l'O.M.I., registra le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale (da un minimo di Euro 634 ad un massimo di 906 Euro/mq.)
- 18) Dai contatti intercorsi con le agenzie operanti in zona e da valutazioni effettuate recentemente dalla sottoscritta, emerge che la zona è stata fortemente interessata dal calo dei prezzi dovuto alla crisi del settore immobiliare che ha investito il mercato immobiliare genovese, che comunque negli ultimi due anni evidenzia una certa ripresa. Le valutazioni sono condizionate dall'edilizia presente nella zona, popolare e risalente al secolo scorso, e dall'assenza di ascensore, che interessa il condominio di cui l'appartamento fa parte ed altri condomini di Teglia, limitandone in modo significativo la potenziale fascia di utenti.
- 19) Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto, :
 - considerate le caratteristiche estrinseche dell'appartamento,
 - il discreto stato di conservazione,
 - il mediocre stato di conservazione del condominio di cui fa parte,
 - il condizionamento costituito dalla posizione al terzo piano senza ascensore,
 - comparate le sue caratteristiche intrinseche ed il suo stato di conservazione con quelli di immobili analoghi recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zona,
 - operando i necessari correttivi,
 - assunte le opportune informazioni,si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 800,00.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, Archivio Notarile di Genova, Sportello Unico Edilizia ed Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, Agenzie ed Agenti Immobiliari operanti in zona, consultazione proposte immobiliari in zona immesse in rete da siti specializzati, banche dati O.M.I., quotazioni Borsino Immobiliare.



8.3. Valutazione

Il calcolo del valore di mercato è effettuato in base alla superficie lorda equivalente, corrispondente alla superficie commerciale :

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	86	€ 800,00	€ 68.800,00
- Valore di mercato immobile :			€ 68.800,00

- Valore quota 50 % Rosado Cedeno J. : Euro 34.400,00
- Valore quota 50 % Arboleda Palacios M. : Euro 34.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria :

€ **6.880,00**

Spese condominiali insolute negli ultimi 2 anni :

€ **85,66**

Spese di regolarizzazione edilizia e catastale :

€ **2.016,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€ **59.818,34**

Il Perito
architetto Patrizia Giuffra



Rapallo, 26 Novembre 2018

ALLEGATI TECNICI

1. Localizzazione su ortofotocarta e carta tecnica comunale
2. visura e pianta catastale
3. documentazione fotografica
4. attestazione Ufficio Anagrafe di Genova
5. ispezioni in Conservatoria dei RR.II. del 11/10/2018
6. Attestato di Prestazione Energetica
7. Attestato Amministratore del Condominio
8. prospetto valori O.M.I. e Borsino Immobiliare
9. atto di provenienza
10. rilievo

ALTRI ALLEGATI

attestazione invio relazione alle parti

