

R.E. 825/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Paola ZAMPIERI
Procedura di esecuzione immobiliare promossa da
DOBANK S.p.A.
avvocato Carlo CASTAGNOLA
contro

intervenuta
AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Immobile in Comune di CAMPOMORONE (GE)
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA` Civ. 24 (già 23) interno: 4;
a Catasto Fabbricati, Foglio 20, Particella 13 Sub. 5.

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA



0 – LOTTO UNICO:

Nel Comune di Campomorone (GE) , appartamento posto al piano secondo dell'edificio in via Martiri della Libertà civ. 24 interno 4, composto di vani catastali sei con annessi sottotetto e poggiolo trasformato in veranda.

1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.

Immobili ubicati nel Comune di Campomorone (GE):

Piena proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato sito nel Comune di Campomorone (GE) civico N°24 (già 68) di via Martiri della Libertà interno 4 (già civico N°23 di via Regina Margherita interno 4), posto al **secondo piano** e composto da, ingresso, tre stanze, ed un poggiolo sul quale è stata realizzata una veranda che da' accesso al WC. Con annesso soprastante ripostiglio nel sottotetto.

1.1 – Dati Metrici

- **Superficie Lorda Commerciale Totale = mq. 93**
 - o Appartamento comprese tramezze interne, muri perimetrali e 50% dei muri a confine = mq. 86;
 - o Soffitta/ripostiglio mq. 21 x 35% = mq. 7
- **Superficie Utile Netta Totale = mq. 85**
 - o Appartamento mq. 66 + Soffitta/ripostiglio mq. 19

1.2 – Dati Catastali

L'appartamento risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Campomorone (B551):

Dati Identificativi: Foglio: **20**; Particella **13**; Subalterno **5**.

Dati di Classamento: Categoria **A/4**; Classe **2**; consistenza: **6 vani**; Superficie Catastale: Totale **93** mq., Totale escluse aree scoperte **93** mq.; Rendita: **€ 260,29**; Indirizzo: **VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N. 23 , piano 1, interno 4.**



Intestati: .

::

; Proprietà per 1/2.

; Proprietà per 1/2.

Planimetria - La planimetria catastale (All. 4), attualmente conservata agli atti del Catasto Fabbricati **risulta conforme** allo stato attuale e allo stato autorizzato dell'immobile.

1.3 - Confini

Confini dell'immobile:

a nord: distacco tramite muri perimetrali;

a est: distacco tramite muri perimetrali;

a sud: via Martiri Della Libertà;

a ovest: vano scale e appartamento int.3.

Confini del sottotetto:

a nord e sud: falda del tetto;

a ovest: vano scale;

a est: distacco tramite falde del tetto;

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

2.1 - Ubicazione Degli Immobili (All.1).

L'immobile è situato nel territorio del Comune di Campomorone, in prossimità del principale centro abitato in sponda sinistra del torrente Verde; a circa 5 km dalla confluenza con il torrente Secca nel Polcevera in località Pontedecimo. Dista circa 550 metri dal municipio intorno al quale gravitano i principali servizi. La stazione di Genova Brignole dista circa 20 km mentre il casello autostradale di Bolzaneto dista circa 7 km. I mezzi pubblici hanno buona frequenza e i parcheggi sono scarsi; la **zona di rilevazione OMI è Centrale/CENTRALE (ABITATO DI CAMPOMORONE).**



3. STATO DI POSSESSO

Come risulta dall'allegato certificato di stato di famiglia (Allegato 8) l'immobile risulta essere il domicilio residenziale degli esecutati e del loro nucleo familiare.

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: nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** nascente da atto concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Federico CATTANEI di Genova, in data 17/11/2011, Rep. n. 15082/6645, iscritta a Genova in data 29/11/2011, n. 38822/6922, sull'immobile oggetto di perizia per l'importo totale di Euro 118.250.000 della durata di 25 anni a favore di UNICREDIT S.p.a. con sede in Roma contro GLI ESECUTATI.

- **Iscrizione di ipoteca legale** nascente da iscrizione a ruolo del 5/08/2015 Rep. n. 1999/4815 a favore di EQUITALIA NORD S.p.a. con sede in Milano contro l'esecutato _____, iscritta a Genova in data 7/08/2015, n. 21376/3265, per Capitale di Euro 39.481,08, ipoteca di Euro 78.962,16 sull'immobile oggetto di perizia per la quota di 1/2.



4.2.2. Pignoramenti

- Trascrizione contro gli esecutati in data 27/10/2017 n. 34061/24468 **di atto di pignoramento immobiliare** degli ufficiali giudiziari di Genova in data 22/09/2017 Rep. n. 8811/2017 a favore di UNICREDIT S.p.a per il complessivo importo di Euro 10.410,80 oltre interessi e spese.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizia e catastale: Nessuno.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

La quota annuale delle spese ordinarie dell'immobile viene desunta dal consuntivo per l'anno 2017, essa ammonta a € 380,41. All'unità immobiliare competono 169,94 millesimi di spese generali, 205,77 di spese scale e 245,49 di spese atrio. Non risultano spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia. Risultano spese condominiali **scadute** ed insolute per Euro 816,99 (380,41 euro relativi al saldo ordinario dell'esercizio 2017 e 436,58 euro per il preventivo 2018) ed Euro 3.162,00 di spese straordinarie relative alla realizzazione dell'allaccio fognario eseguito nell'anno 2017. Tutto ciò come risulta dal rendiconto esercizio 2017 e preventivo 2018 esibito in originale dalla comproprietaria e confermato dall'amministrazione di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Agli esecutati, come sopra meglio individuato, attuali proprietari, il bene oggetto di perizia é pervenuto per atto di compravendita a rogito del notaio Federico CATTANEI di Genova, in data 17/11/2011, Rep. n. 15081/6644 trascritto a Genova in data 29/11/2011, ai numeri 38821/27687, per



acquisto fattone dalla signora _____ nata a Genova (GE) il
21/08/1939.

6.2 Precedenti proprietari

- Alla signora _____ la proprietà pervenne per successione
mortis causa della _____ deceduta a Genova il 4/08/2008,
previo suo finale testamento olografo con verbale a rogito del notaio
Edmondo ANSALDO di Genova, in data 21/10/2008, registrato a Genova il
24/10/2008 al numero 13365 e trascritto a Genova il 27/10/2008 Reg.Part.
n. 25675 mediante il quale l'immobile in oggetto le veniva attribuito a titolo
di legato.

- Alla _____ l'immobile in oggetto era pervenuto per
successione al _____, nato a _____ e
deceduto in Genova il _____ a seguito di testamento olografo pubblicato
con verbale a rogito del notaio Ottavio FERRANDO di Sestri Levante il
24/03/1983, registrato a Chiavari e trascritto a Genova il 5/04/1983
Reg.Part. n. 6681.

7. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISICA E CATASTALE

7.1.1 - Situazione Urbanistica

- Il **Piano Regolatore Comunale** in vigore nel Comune di Campomorone,
include l'edificio di appartenenza dell'immobile oggetto di perizia in

**Zona residenziale B1 - insediamenti di vecchio impianto generalmente
appesantiti da superfetazioni (All. 1.3).**

- La **ZONIZZAZIONE ACUSTICA** è: **Classe IV[^]** - Area di intensa attività
umana.

- La **CLASSE SISMICA** è **3** - (DGR 216 17.03.2017).

7.1.2 - Titolo edilizio



Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato edificato in data anteriore al 1942 ed è stato oggetto di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della L.28/2/1985 n.47 (condono edilizio) (Allegato 5.1), oggetto della sanatoria la realizzazione di una veranda in assenza di titolo edilizio (Allegato 5.2).

7.1.3 - Conformità urbanistica ed edilizia

Lo stato attuale dell'immobile risulta conforme a quello individuato nell'elaborato grafico di condono edilizio (Allegato 5.2).

7.1.4 - Decreto di abitabilità

Per il fabbricato di appartenenza del bene oggetto di perizia non è stato emesso decreto di abitabilità.

7.1.5 - Conformità Catastale

Lo stato rappresentato nella **planimetria** depositata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (ora Catasto Fabbricati) in data **21 maggio 1986** è conforme sia allo stato attuale dell'immobile, rappresentato dal rilievo effettuato dal sottoscritto (Allegato 3), sia allo stato condonato (Allegato 5.2).

8. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto **non** risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio), nè per la parte II° (tutela del patrimonio storico architettonico, ex L. 1089/1939), nè per la parte III° ex L. 1497/1939,

9. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche dell'edificio di appartenenza:	
Numero dei piani	tre fuori terra;
Data di edificazione	anteriore 1942;
Struttura:	muratura portante;
Copertura:	a falde con struttura in legno e rivestimento in tegole - condizioni sufficienti;
Scala:	interna con struttura in legno a rampe parallele -



	pedate, alzate e zoccolo in marmo - ringhiera in ferro - condizioni: medie;
Muratura:	portante in pietre e/o mattoni pieni e tramezze in mattoni forati;
Facciate	Prospetto liscio in arenino alla genovese a calce con residui di decorazioni degradate - condizioni: scarse;
Balconi:	due balconi sul prospetto nord dell'edificio, al piano secondo entrambi trasformati in veranda;
Accesso esterno	Portone: tipologia a due ante in legno con sopra luce ad arco; materiale: legno tinteggiato - stipiti ed architrave in marmo - condizioni: medie - servo scala: assente;
Ascensore	assente;
Atrio:	Pavimento in piastrelle; pareti intonacate lisce - In mediocri condizioni;
Impianti comuni	
Citofonico:	presente con apriporta;
Gas:	gas di città;
Terra:	presente;
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale;
Adduzione idrica:	riserva idrica nel sottotetto;
Telefonico:	presente;
Termico:	assente;
Solare:	assente;
Fotovoltaico:	assente;
Caratteristiche dell'appartamento:	
Porta caposcala:	anta doppia a battente in legno - condizioni: buone;
Infissi esterni:	finestre in legno verniciato bianco con vetro semplice - condizioni: sufficienti - persiane in legno - condizioni: sufficienti;
Infissi interni:	porte in legno a doppio battente; condizioni: discrete;
Pavimenti:	in piastrelle colorate di cemento; condizioni buone senza lesioni;
Cucina:	pavimento in piastrelle di ceramica ottagonali, pareti rivestite con piastrelle in ceramica (h = 160) - canna fumaria presente - lavello su mobile in legno - condizioni: sufficienti;
Bagno e wc:	bagno costituito da veranda condonata con pavimento in piastrelle di graniglia, pareti in vetro su profilato in ferro e copertura in lamiera ondulata con soffitto in perline - condizioni: scarse; wc con pareti in muratura portante e



	copertura in lastre di ardesia, rivestito internamente in piastrelline, con pavimento in piastrelle, finestrino in legno e vetro - condizioni scarse;
Pareti e soffitti	un locale con soffitto originale in intonaco su cannicio, gli altri locali controsoffittati in cartongesso - condizioni: sufficienti;
Impianto elettrico	sottotraccia sfilabile con salvavita;
Impianto di riscaldamento	assente;
ACS - Acqua Calda Sanitaria	scalda acqua elettrico;
Classe di prestazione energetica globale	G;
Prestazione energetica globale	Valore Attuale 762.27 kwh mq anno Valore Raggiungibile 329.68 kwh mq anno.

10. STIMA DELL'IMMOBILE

10.1. 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

10.2. Determinazione del Valore Medio di Mercato

Individuato il **Valore Medio** delle fonti indirette osservate pari a **C/mq. 928,75**, 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 non soggetta a vincolo Paesistico Ambientale -2%, Zona di Inquinamento Acustico 0%, Inquinamento Atmosferico 0%, Accessibilità intesa come raggiungimento



dell'edificio per le barriere architettoniche +2%, Carrabilità 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 positiva pari a +1.00% dell'oscillazione della media delle fonti (+€ 3.31);

LE CARATTERISTICHE *ESTRINSECHE* DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (Coeff. di piano senza ascensore -2.5%, Luminosità 0%, Orientamento prevalente (esposizione) - Quadrante SE-SO +2%, Prospicienza (panoramicità) verso strada a basso traffico -4%) - comportano un'incidenza percentuale negativa pari a -4.5% dell'oscillazione della media delle fonti (-€14.87);

LE CARATTERISTICHE *INTRINSECHE* DEL FABBRICATO (Stato conservativo delle finiture esterne: prospetti - copertura, in condizioni scarse, Stato conservativo delle finiture di scale e atrio, in condizioni medie) comportano un'incidenza percentuale negativa pari a -10.00% dell'oscillazione della media delle fonti (-€33.05);

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 **C/mq. 795,72** che applicato alla **Superficie Lorda Commerciale** come sopra individuata nella misura di **mq. 93** determina un

VALORE MEDIO DI MERCATO pari a Euro 74.000,00 (arr.).

10.3. 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 nel precedente paragrafo 5 le spese incidono negativamente per l'importo di - **€ 3.978,99**



- In considerazione delle attuali condizioni del mercato immobiliare, della relativa ridotta appetibilità del bene, anche tenendo conto dell' alea e delle modalità insite nella partecipazione ad un'asta giudiziale, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di riduzione nella misura del 18%; il valore complessivo dell'unità immobiliare quota indivisa sarà quindi:

VALORE COMPLESSIVO pari a: Euro (74.000,00 - 3.978,99 -13.320.00) = Euro 56.700.00 (arr.) Euro Cinquantaseimila settecento /00

11. DIVISIBILITÀ IN 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. Nomina con ordinanza del G.E. dott. Paola ZAMPIERI quale esperto nel procedimento (27.12.2017);
2. Giuramento in data 18.01.2018;
3. Inizio delle operazioni peritali con verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (18.01.2018).
4. Acquisizione di visura storica per immobile dal catasto fabbricati - agenzia del territorio. (22.01.2018);
5. Acquisizione di planimetria depositata al Catasto Fabbricati - agenzia del territorio (23.01.2018);
6. Fissazione del sopralluogo per la data 06.02.2018 mediante invio di raccomandate R.R. agli esecutati e PEC al precedente presso il legale (23.01.2018);
7. Richiesti ed ottenuti contatti telefonici degli esecutati dallo studio legale del precedente e telefonato per conferma della ricezione della telefonata e disponibilità ad agevolare l'accesso per il 06.02.2018 (05.02.2018);



8. Richiesta copia di atto di provenienza allo studio del notaio Federico CATTANEI di Genova (23.01.2018);
9. Comunicato telefonicamente agli esecutati l'impossibilità di effettuare l'accesso per motivi di salute e maltempo e fissazione di ulteriore data per l'accesso il 15.02.2018 (05.02.2018);
10. Eseguito sopralluogo il 15.02.2018 alla presenza di entrambi gli esecutati e con l'ausilio di un collaboratore; eseguito rilievo grafico e fotografico; individuati e rilevati elementi necessari per la certificazione energetica;
11. In Comune di Campomorone Accesso a:
 - Ufficio di anagrafe, richiesto ed ottenuto certificato di stato di famiglia residente nell'immobile in perizia;
 - Ufficio tecnico, colloquio con Geom. Rebora ottenuta copia di Concessione in sanatoria con elaborato grafico; ottenute informazioni sullo strumento urbanistico. (20.02.2018);
12. Ritirata copia dell'atto di provenienza presso lo studio del notaio Cattanei (22.02.2018);
13. Richiesta al GE di autorizzazione ad ottenere copia autentica dell'APE già esistente (21.03.2018);
14. Richiesta copia autentica della certificazione energetica a IRE Spa (05.04.2018);
15. Ricevuta copia autentica della certificazione energetica da IRE Spa (09.04.2018);
16. Chiesta ed ottenuta conferma della situazione debitoria nei confronti del condominio all'amministrazione (17.04.2018).



13. ALLEGATI

All.1 - COROGRAFIE

- 1.1 - Mappa Satellitare a Livello Provinciale;
- 1.2 - Mappa Satellitare a Livello Comunale;
- 1.3 - Estratto dal Piano Regolatore Generale vigente;

All.2 - Documentazione fotografica;

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

All.4 - Planimetria catastale - Scala 1: 200 - Formato A3;

All.5 - Titolo edilizio in sanatoria (Condono);

- 5.1 - Concessione in sanatoria;
- 5.2 - Elaborato grafico - Scala 1: 100;

All.6 - Visura storica del catasto fabbricati;

All.7 - Atto notarile di provenienza;

All.8 - Certificato di stato di famiglia;

All.9 - Copia Attestato di Certificazione Energetica;

Genova 18 Aprile 2018

Il perito d'Ufficio

dott. arch. Enrico POZZOLINI

