

**LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di
Genova in Via Egisto Bezzi civico 2 interno 6 piano primo**

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'appartamento facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Genova in Via Egisto Bezzi civico ~~8~~², e più precisamente :
appartamento distinto dall'interno 6, posto al piano primo, composto da cinque camere, cucina, bagno e corridoio (planimetria stato attuale – allegato 1) .

L'unita' si trova in medio stato di manutenzione e conservazione (vedere la documentazione fotografica – allegato 4) .

1.1 - Dati tecnici appartamento :

Superficie appartamento mq 98,00

1.2 – Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a :

con i seguenti dati (allegato 2) :

Sezione RIV - Foglio 35 - mappale 1058 - sub. 49 - Via Egisto Bezzi n. 2 - piano 1 - Zona Censuaria 4 - categoria A/4 - classe 5 - consistenza 7 vani – Superficie catastale: Totale 99 mq – Totale escluse aree scoperte : 99 mq - R.C. Euro 524,20 .

Si precisa che in seguito ad allineamento delle mappe in data 08.09.2009 il mappale 444 è stato soppresso ed è stato costituito l'attuale mappale 1058 .

1.3 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi (allegato 1) e la planimetria

catastale dell'appartamento (allegato 3), si sono riscontrate le seguenti difformità:

- ampliamento del servizio igienico, con conseguente restringimento della cucina ;
- spostamento della porta di accesso della cucina, dal vano di passaggio al corridoio ;
- realizzazione di parete per dividere il vano di passaggio dal corridoio ;
- spostamento della porta di accesso alla seconda camera con finestra sul cortile interno, dal vano di passaggio al corridoio .

1.4 – Confini

L'appartamento confina :

- a nord : con muri divisori con appartamento interno 5 stesso civico e con muri perimetrali su Via Egisto Bezzi ;
- ad est : con muri divisori verso unità facente parte del civico 3 di via Adamello ;
- a sud : con muri perimetrali verso cortile interno ;
- ad ovest : con muri divisori verso vano scala e appartamento interno 5 stesso civico .

1.5 – Attestato di Prestazione Energetica

Lo scrivente ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica n° 2190 / 19.01.2017 a firma del Geom. Alfredo Colapietra di Genova ; dal certificato si evince che l'immobile rientra nella classe energetica F, attestato trasmesso alla Regione Liguria in data 19.01.2017 (allegato 5).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona :

zona residenziale popolare ad alta densità, semicentrale, con discreto traffico veicolare essendo nelle immediate vicinanze della principale Via Walter Fillak, presenza di esercizi commerciali nella limitrofa Via Walter Fillak .

La zona è ben servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria .



Caratteristiche zone limitrofe : le zone limitrofe hanno caratteristiche simili, ben servite da esercizi commerciali e servizi pubblici .

Collegamenti pubblici : ferrovia a circa km 2,0 (stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena), a circa 5,0 Km stazione ferroviaria di Genova Piazza Principe, autostrada a circa km 4,0 (casello Genova Ovest), a circa Km 4,5 aeroporto Cristoforo Colombo .

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, era occupato dalla debitrice esecutata e dal proprio 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 : *nessuna*
- 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 iscritta a Genova in data 21.01.2008 al R.P. n. 459 per l'importo complessivo di Euro 320.000,00 , a garanzia dell'importo di Euro 160.000,00 concesso in forza di atto di mutuo trentennale a rogito Notaio Aurelio Morello di Genova in data 10.01.2008 rep. 125313 raccolta 22522 a favore di Banca CARIGE S.p.a. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia cod. fisc. 03285880104 con sede in Genova , e contro la signora *DAVID*



- ipoteca esattoriale iscritta a Genova il 2.02.2011 R.P. n. 621, per l'importo complessivo di Euro 27.040,58, a garanzia di un capitale di Euro 13.520,29 a favore di Equitalia Sestri S.p.a. con sede in Genova cod. fisc. 01822130165, e contro la

4.2.2. Pignoramenti

- Pignoramento trascritto a Genova in data 17.11.2014 R.P. 20774 nascente da verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Genova in data 19.09.2014 Rep. 10361, a favore di Banca CARIGE S.p.a. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia cod. fisc. 03285880104 con sede in Genova , e contro
- Pignoramento trascritto a Genova in data 07.07.2016 R.P. 14401 nascente da verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Genova in data 15.04.2016 Rep. 4075 , a favore di Banca CARIGE S.p.a. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia cod. fisc. 03285880104 con sede in Genova , e contro

4.2.3. Altre trascrizioni : nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso : nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

- 4.3.1. *di conformità urbanistico edilizia* : poiché il fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1942, lo scrivente ai fini del confronto con lo stato dei luoghi utilizzerà la planimetria catastale che risulta essere stata presentata in data 27.01.1940 ; da tale raffronto sono state riscontrate le seguenti difformità :
 - ampliamento del servizio igienico, con conseguente restringimento della cucina ;



- spostamento della porta di accesso della cucina, dal vano di passaggio al corridoio ;
- realizzazione di parete per dividere il vano di passaggio dal corridoio ;
- spostamento della porta di accesso alla seconda camera con finestra sul cortile interno, dal vano di passaggio al corridoio .

Tenuto conto che le opere in difformità sono state eseguite dall'esecutato all'epoca dell'acquisto dell'immobile, ovvero nei primi mesi del 2008, le stesse sono sanabili con un progetto in sanatoria per opere interne ai sensi dell'art. 21 bis; gli onorari per la presentazione del progetto ammontano ad € 2.500,00 oltre al pagamento di diritti comunali e sanzione amministrativa pari ad € 1.100,00, per un totale complessivo di € 3.600,00 .

- 4.3.2. di conformità catastale : dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento, si sono riscontrate le seguenti difformità :
 - ampliamento del servizio igienico, con conseguente restringimento della cucina ;
 - spostamento della porta di accesso della cucina, dal vano di passaggio al corridoio ;
 - realizzazione di parete per dividere il vano di passaggio dal corridoio ;
 - spostamento della porta di accesso alla seconda camera con finestra sul cortile interno, dal vano di passaggio al corridoio .

Al fine dell'aggiornamento, occorre presentare una variazione catastale per diversa distribuzione interna il cui costo, comprensivo dei diritti erariali pari ad € 50,00, ammonta complessivamente ad € 850,00 .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese condominiali (dati forniti dallo studio Carrea del Dott. Maurizio Carrea in data 01.12.2016 - allegato 6)

Spese ordinarie annue di gestione : **Euro 1.068,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia : *nessuna*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : **Euro 3.311,31** .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

è proprietaria dell'appartamento in forza di atto notarile del 21.01.2008 a rogito Notaio Aurelio Morello di Genova Rep. 125312, Racc. 22521, registrato e trascritto a Genova il 21.01.2008 R.P. 1301, con il quale la signora David ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni, per acquisto fattone dai Sig.ri

Ai Signori il bene era pervenuto in forza di atto notarile del) a rogito Notaio Paolo Lizza Rep. 59583, registrato e trascritto a Genova in data 18.10.2000 R.P. 18348, per acquisto fattone dai Signori a Genova il 10.10.1990 e trascritto a Genova

Ai Signori e era pervenuto in forza di successione del Signor seguito di Denuncia di Successione registrata a Genova il 04.12.1991 N. 34 Vol. 5641 e trascritta a Genova il 27.02.1995 R.P. 3580 .

Il Signor era proprietario del bene da oltre il ventennio .

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Trattasi di un fabbricato edificato nei primi anni del 1900 e dalle ricerche

effettuate presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova, lo scrivente non ha reperito alcun tipo di progetto costruttivo e, vista l'epoca di costruzione anteriore al 1934, il fabbricato risulta privo del decreto di abitabilità ; pertanto ai fini della regolarità edilizia lo scrivente utilizzerà la planimetria catastale che risulta presentata in data 27.01.1940 .

Dal raffronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale sono emerse alcune difformità, già elencate al paragrafo 4.3.1 .

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale – vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015, entrato in vigore il 03.12.2015, il bene in oggetto ricade in **zona AR-UR**, ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale .

9. VINCOLI

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

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

| <i>Caratteristiche strutturali :</i> | |
|---|---|
| Strutture verticali: | muratura in pietra - condizioni: buone |
| Travi: | - |
| Solai: | tipologia: solai in legno - condizioni: buone |
| Copertura: | tipologia: copertura piana |

| | |
|--|---|
| Scale: | tipologia: a rampa - servo scala: assente - condizioni: buone |
| Balconi: | non presenti ; materiale : - |
| Componenti edilizie e costruttive : | |
| Pavim/ne esterna: | cortile interno non di proprietà - condizioni: - |
| Pareti esterne: | muratura in pietra - rivestimento: intonaco alla genovese finito ad arenino e tinta - condizioni: mediocri |
| Portone atrio: | tipologia: doppia anta - materiale: alluminio e vetro - condizioni: buone |
| Scale: | gradini in marmo, pianerottoli in piastrelle, pavimento atrio in piastrelle di graniglia - pareti atrio in intonachino - pareti scale in tinta - condizioni: buone |
| Porta caposcala: | portoncino blindato - condizioni: buone |
| Infissi esterni: | serramento in alluminio con vetro camere e persiane in parte in legno ed in parte in alluminio - condizioni: buone, eccetto le persiane in legno mediocri |
| Infissi interni: | porte in legno - condizioni: buone |
| Cucina: | pavimento in piastrelle e pareti rivestite nella zona cottura parte con piastrelle in ceramica e nella restante parte finite a tinta, soffitti in tinta - condizioni: medie |
| Bagno: | dotato di lavabo, vasca, bidet e wc, pavimento in piastrelle di ceramica e pareti rivestite con piastrelle in ceramica colorate - condizioni: mediocri |
| Pavimenti: | piastrelle di ceramica - condizioni: buone |
| Pareti: | tinta lavabile - condizioni: buone |
| Impianti : | |
| Citofonico: | presente |
| Ascensore: | non presente |
| Gas: | alimentazione: a contatore |
| Elettrico: | sottotraccia sfilabile |
| Fognatura: | allacciata alla rete comunale |
| Idrico: | sottotraccia |
| Telefonico: | presente |
| Termico: | riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo tramite calderina a gas installata |

11. VALORE A METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato 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 complessivo* terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte .

L'analisi dei valori di mercato in zona, referiti al metro quadro di superficie lorda virtuale, come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del *valore complessivo* dell'immobile considerato libero.

Il valore di mercato verrà infine determinato applicando, al valore complessivo determinato, un coefficiente riduttivo che tenga conto della mancata garanzia dai vizi, delle eventuali irregolarità edilizie, delle eventuali sofferenze condominiali, dell'attuale crisi del mercato, delle difficoltà di vendita all'asta derivanti dalla limitata pubblicità, dal pagamento a breve termine, ecc. .

11.2. Fonti di informazione

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato 7), *abitazioni di tipo economico stato conservativo normale valore minimo €/mq 900,00 valore massimo €/mq 1.300,00* ;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio F.I.A.I.P. (allegato 8) ; *abitazioni di tipo economico valore minimo €/mq 500,00 valore massimo €/mq 700,00*
- esame della banca dati del Borsino Immobiliare quotazioni gennaio 2017 (allegato 9) ; *abitazioni di tipo economico stato conservativo buono valore €/mq 1.050,00*

- conoscenza diretta del mercato immobiliare e dei valori della zona .

11.3. Stima del valore complessivo

Nel valutare l'immobile il sottoscritto ha tenuto in considerazione che quest'ultimo è posto nel Comune di Genova, quartiere di Sampierdarena, zona residenziale semicentrale, con alto traffico veicolare; il fabbricato, di tipo economico, si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione .

La zona è ben servita da edifici pubblici come scuole di ogni ordine e grado, istituti ospedalieri (a breve distanza è presente l'Ospedale Villa Scassi), e da esercizi commerciali ; inoltre la zona è ben servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto è ubicata a breve distanza la strada sopraelevata, il casello autostradale Genova Ovest e la stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena, ed è facilmente raggiungibile il centro cittadino grazie alla metropolitana con stazione di testa nella vicina via Brin .

L'appartamento, posto al piano primo, è dotato di mediocre vista sul fronte principale con due delle cinque camere, mentre la restante parte dell'appartamento affaccia sul cortile interno con una sola finestra con vista libera e le restanti verso i prospetti del civico cui appartiene l'unità; l'appartamento, nel suo complesso si trova in medie condizioni di manutenzione e conservazione, ha mediocre illuminazione naturale e medio orientamento .

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €/mq 700,00 .

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad :

$$\text{➤ } \text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 98,00 = \text{€ } 68.600,00 \text{ dicono:}$$

Valore complessivo € 68.600,00 (sessantottomilaseicento/00)



11.4. Valore di mercato

€ 68.600,00 x 0,70 = € 48.020,00 che si arrotondano in :

Valore di mercato € 48.000,00 (quarantottomila / 00)

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

12.1 – Operazioni peritali

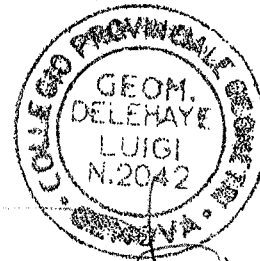
- nomina con ordinanza in data 14.10.2016, esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dott. Mirko Parentini ;
- giuramento in data 15.11.2016 ;
- sopralluogo effettuato in data 29.11.2016 con rilievo dell'immobile, e riprese fotografiche .

12.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale ;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per l'acquisizione delle informazioni relative ai progetti approvati ;
- accesso presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova per l'acquisizione delle informazioni relative ai condoni edilizi presentati ;
- ricerche presso IRE per la verifica sull'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica .

Genova, 20 gennaio 2017

L' Esperto



(Geom. Luigi Delehaye)

Allegati:

- 1 - planimetria stato attuale
- 2 - visura storica catastale
- 3 - planimetria catastale appartamento
- 4 - documentazione fotografica
- 5 - attestato prestazione energetica n°2190/2017
- 6 - comunicazione studio Carrea per spese condominiali
- 7 - valori OMI 1 semestre 2016
- 8 - valori F.I.A.I.P. 2016
- 9 - valori Borsino Immobiliare gennaio 2017

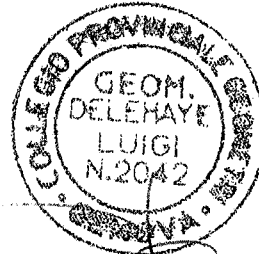
Attestazione degli adempimenti di cui all'ex art. 569 c.p.c.

Il sottoscritto **Geometra Luigi Delehaye**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da BANCA CARIGE S.p.A. contro _____, attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, almeno trenta giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 20 gennaio 2017

L' Esperto



(Geom. Luigi Delehaye)