

## INCARICO

---

All'udienza del 29/04/2019 il sottoscritto Arch. Canonici Cora, con studio in Via Ilva, 2/12 - 16128 - Genova (GE), email arch@coracanonici.it, PEC cora.canonici@pec.coracanonici.it, Tel. 346 2589040, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Antonio Sant'Elia, edificio 104, interno 3, piano 1

## DESCRIZIONE

---

L'appartamento è situato su Via Sant'Elia, una strada a fondo chiuso che si diparte da via Sparta, nella Circoscrizione Medio Ponente, a ridosso del territorio di Sestri Ponente. La zona è servita da linea di pubblica di autobus.

L'immobile è posto al primo piano, ed è composto da un ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere; un corridoio centrale disimpegna i vari locali. L'immobile ha due piccole logge che affacciano verso ovest.

La superficie complessiva lorda, calcolata sulla base di un rilievo redatto durante il sopralluogo, è di mq. 86,00.

Lo stato generale di conservazione è discreto.

L'immobile è stato costruito nel 1963, con struttura in cemento armato.

Allegato alla Relazione si pone copia della visura effettuata presso il Comune di Genova - Progetto N. 027/1963. La disposizione interna dei locali corrisponde al progetto originale, ma sono state eseguite alcune modifiche; in particolare, il divisorio fra ingresso e cucina è stato portato ad un'altezza di cm. 113 da terra e, analogamente, per il tramezzo divisorio fra soggiorno e corridoio; si veda planimetria di raffronto posta nella Scheda Grafica All. 1. Quanto sopra è stato realizzato in assenza di pratica edilizia autorizzativa, anche se trattasi di opere NON strutturali e ricomprese dalle norme vigenti.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il sopralluogo è stato effettuato con il support della SO.VE.MO, in data 21/06/2019.

Si veda la scheda descrittiva dell'immobile, con elaborate grafici, fotografie, rilievo e calcoli superficiali, planimetria di raffronto, progetto originale dell'edificio, posta in **All. 1**.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La prima certificazione notarile allegata in atti (studio Notarile Giletta del 19/04/2019) risultava incompleta, poiché non veniva citato l'atto di mutuo 07/08/2003 RPN 8074; in particolare:

- ipoteca volontaria per atto Notaio Catalano di Genova, redatto in data 21/07/2003 Rep. n. 687 a



favore del Banco di Chiavari e della Riviera Ligure Società per Azioni, sede in Chiavari, contro PEZZOLI Claudia, per la somma di € 182.000,00 a garanzia del mutuo di € 91.000,00.

In data 13/08/2019 il Notaio Alberto GILETTA di Genova depositava nuova certificazione, integrata in base a quanto sopra.

Ad oggi la documentazione risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- **PEZZOLI Claudia** (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: **PEZZOLI D69A65D9572**  
Nata a Genova il **25/01/1969**

La procedura qui rappresentata è stata oggetto di una Rinuncia Parziale.

L'Estinzione Parziale è stata dichiarata dal Giudice Dr. BONINO in data 23/07/2019, ed è relativa all'immobile ad uso negozio sito in Genova, via BETTINI 4rosso (caseggiato civico 2), censito al NCEU del Comune: SEZ BOL, Foglio 18, Mappale 64, Subalterno 2 graffato con mappale 261, Categoria C1, di cui le esercitate sono comproprietarie per la quota di 1/2 ciascuna: **Sig.ra PEZZOLI Claudia e Sig.ra BARDAMONE Angela**; il Giudice Dr. Bonino ordina la cancellazione parziale del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 08/03/2019 ai n.ri.7354 registro generale e 5554 registro particolare, in favore di Banca Popolare di Sondrio Scpa contro **Sig.ra Claudia Pezzoli e Sig.ra Angela Bardamone**, limitatamente all'unità negoziale n. 1, relativa all'immobile uso negozio sita in Genova, via Bettini 4rosso, sopra descritta. Il Giudice, con tale provvedimento, interrompe le operazioni peritali del sottoscritto CTU; il CTU aveva già effettuato il sopralluogo del negozio (alla presenza della SO.VE.MO in data 13/06/2019), rilevandolo, e aveva proceduto alla redazione della Certificazione Energetica, con il supporto del Geom. Alessio Ferrari, anch'egli presente allo stesso sopralluogo. I documenti (rilievo dell'immobile e certificazione APE, relativi all'unità immobiliare stralciata, con relativa documentazione catastale), sono messi in allegato alla presente relazione - **All. 6**

## CONFINI

L'appartamento di via Sant'Elia 104/3 confina:

- a NORD con muri perimetrali su distacco condominiale
- a SUD con il vano scala, l'ascensore e con l'appartamento int. 4
- ad EST con muri perimetrali verso via Sant'Elia
- ad OVEST con muri perimetrali



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,40 mq	86,00 mq	0,00	86,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				86,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,00 mq		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
BOR	71	723 (già 182)	34	2	A3	4	5 vani	86 mq	503,55 €	1		

La documentazione catastale è posta in All. 2.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è discreto, visibile nella documentazione fotografica allegata nella scheda All. 1.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato costruito nel 1963, con struttura in cemento armato; nella scheda All. 1 è posta la visura del progetto di costruzione (N. 27/1963).

L'edificio è in discrete condizioni di manutenzione.

L'altezza interna è di mt.3,00.

Bagno e cucina sono piastrellati, sia a pavimento che su porzioni verticali.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato; visibili i radiatori a parete.

I serramenti esterni sono in alluminio, con tapparelle in PVC.

Le porte interne sono in legno a vista, con modanature.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da contratti di affitto.

E' stata effettuata una ricerca di residenti all'indirizzo dell'immobile (si vedano i certificati posti in **All. 3**), trovando le seguenti anagrafiche:

- **POZZOLI Claudia**, esecutiva
- **SBISA Davide**, figlio dell'esecutivo **SBISA Gianpaolo**, nato a Genova il 29/10/2002 (paternita' **SBISA Gianpaolo**)
- **ANGIOY Paola**, nata a Genova il 16/11/1967
- **CANERA Alice Jada**, figlia della Sig. ra **Angioy Paola**, nata a Genova il 26/09/2004

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1997 al 21/07/2003	<b>WINNERI Stagio</b> , nato a Genova il 11/10/1953 <b>ELSCEDDU Daniela</b> , nata a Carbonia il 13/03/1965 Codice Fiscale/P.IVA: <b>M1DBG153R11E474</b>	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabio NOVARA	19/02/1997	38518	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 21/07/2003	<b>POZZOLI Claudia</b> , nata a Genova il 25/01/1967 Proprietà 1/1 Cod. Fiscale/P.IVA: <b>P12CLD034651000</b>	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Mariaserena CATALANO	21/07/2003			686	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



Inizialmente l'esecuzione interessava due immobili:

via Antonio Sant'Elia 104/3 - appartamento

via Bettini 4r - negozio

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali il secondo immobile veniva stralciato.

Pertanto la provenienza ventennale è relativa unicamente all'immobile di proprietà PEZZOLI Claudia, sito in via Sant'Elia 104/3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo - Notaio Mariaserena Catalano  
Iscritto a Genova il 07/08/2003  
Reg. gen. 29699 - Reg. part. 8074 - Rep. n. 687/271 del 21/07/2003  
Importo: € 182.000,00 (a garanzia di mutuo per € 91.000,00)  
A favore di Banco di Chiavari e della Riviera Ligure  
Contro **PEZZOLI Claudia**
- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo - Notaio Armando Salati  
Iscritto a Genova il 15/04/2013  
Reg. gen. 11571 - Reg. part. 1145 Rep. n. 17646/8091 del 20/03/2013  
per € 129.560,20  
A favore di Banca Popolare Sondrio SCPA  
Contro **PEZZOLI Claudia**

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** - atto giudiziario  
Trascritto a Genova il 08/03/2019  
Reg. gen. 7354 - Reg. part. 5554 - Rep. 337/2019 del 25/01/2019  
Quota: € 129.560,20  
A favore di Banca Popolare Sondrio SCPA  
Contro **PEZZOLI Claudia**

Si allega un aggiornamento visure in Conservatoria alla data 18/07/2019 - **All. 4**



CORA CANONICI  
NOTAIO

Esperto nominato: arch. Cora Canonici - via Ilva 2/12 - Genova - **Revisione del 29/09/2019**

7



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade nella zona AR-UR Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale del PUC Comunale attualmente in vigore; tavola N. 26.  
Si veda stralcio grafico nella Scheda All. 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Come già introdotto, la disposizione interna dei locali corrisponde al progetto originale, ma sono state fatte alcune modifiche murarie; in particolare, il divisorio fra ingresso e cucina è stato portato ad un'altezza di cm. 113 da terra; analogo intervento è stato realizzato sul muro del corridoio che confina con il soggiorno; si veda planimetria di raffronto posta nella Scheda Grafica All. 1. Quanto sopra è stato realizzato in assenza di pratica edilizia autorizzativa, anche se trattasi di opere NON strutturali e ricomprese dalle norme vigenti.

Dovrà essere cura dell'acquirente sanare la situazione in essere con una pratica presso il Comune di Genova - Edilizia Privata e provvedere al conseguente aggiornamento in Catasto Fabbricati della planimetria.

Si osserva inoltre che la finestra del corridoio non compare nel progetto originale (e su catastale); la planimetria di progetto illustra la Pianta Piano Tipo 1°, 2°, 3°; e ai piani 2° e 3° non esiste finestra; pertanto, anche in considerazione delle tipologie costruttive rilevate in loco, si ritiene che la stessa derivi dall'impianto originale.

Analoga finestra è presente poi tre piani sopra (si vedano foto facciata Nord).

Pertanto, con l'aggiornamento catastale della planimetria, sarà necessario aggiungere la suddetta finestra.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Il Certificato APE è stato redatto durante le operazioni peritali, dal Geom. Alessio FERRARI - N. 3728 Collegio dei Geometri.
- Lo stesso certificate, in **ORIGINALE**, è allegato alla Copia Cortesia; **All. 5**

Codice Identificativo del Certificato: 07201922909

Valido fino al 24/06/2029

CLASSE ENERGETICA: G

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **Spese condominiali**

Amministrazione: Studio LAURICELLA Angelo

- allo stato attuale il debito dell'esecutata ammonta ad € 1.727,86
- la spesa media annuale per l'amministrazione ordinaria può essere stimata in circa 720,00 € (settecentoventieuro/00 euro);
  - allo stato attuale non sono stati approvati nuovi lavori straordinari; sono però in atto pagamenti per spese straordinarie relative a lavori di tinteggiatura e sistemazione passerella di ingresso.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il lotto è unico e comprende l'immobile di via Sant'Elia 104/3, qui illustrato.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Antonio Sant'Elia, edificio 104, interno 3, piano 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 723, Sub. 34, Zc. 2, Categoria A3

Valore di stima del bene: € 94.600,00

• Per la valutazione del bene si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, attribuiti a cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in oggetto. La stima del valore venale tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione; ha rilevanza anche 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 convenzionale, costituisce elemento basilare per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

• Fonti di informazione: acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Comune di Genova; 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.

• Stima del valore a base d'asta. La media dei valori OMI per la zona in oggetto, è riferita alla zona



"Semicentrale Marassi C03" del Comune di Genova, a destinazione residenziale; per le abitazioni civili, di tipo economico, categoria raffrontabile agli immobili eseguiti, l'Om pubblica, nel secondo semestre 2018: abitazioni di tipo economico, valore minimo € 940,00/mq - massimo 1.400,00/mq; Valori FIAIP su via Sant'Elia: da un minimo di € /mq 1.350,00 ad un massimo di € 1.500,00 per immobili da ristrutturare. Le quotazioni in zona sono molto variabili: la densità edilizia, le condizioni e lo stato di manutenzione degli immobili molto differenziate fra loro. Ad oggi si trova la possibilità di acquisto nella stessa via, con cifre a mq. che vanno da € 900,00 ad € 1350,00 circa. Il CTU, analizzato tutto quanto sopra esposto e descritto, in relazione alla distribuzione interna dell'appartamento, alle finiture ad oggi in essere, al tipo di affaccio sul contesto e alla sua accessibilità, al generale stato di manutenzione, raffrontati tutti gli elementi acquisiti rispetto ai valori OMI e agli immobili oggi sul mercato, stima una cifra di vendita a mq. pari ad € 1.100,00 (euromillecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Antonio Sant'Elia, edificio 104, interno 3, piano 1	86,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 94.600,00	1,00%	€ 94.600,00
Valore di stima:					€ 94.600,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala nuovamente la presenza di alcune difformità interne, a seguito di demolizione parziale di tramezze.

Si segnala la mancata indicazione su planimetria catastale della finestra su facciata nord (locale corridoio), ma la stessa sembra attribuibile ad un mero errore materiale. Sul progetto originale non è indicata, ma la planimetria di progetto è una "Pianta Tipo", e raggruppa i livelli 1,2,3.

Si segnala inoltre che lo stato di occupazione dell'immobile riguarda quattro persone, **DEZZOLI Claudia**, **Di Iorio SERENA**, **Day Jada** e **signora ANGIOY Paola con la figlia Jada Alice**.

Nessun contratto di affitto riguarda l'immobile eseguito.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 17/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Canonici Cora





