

R.E. 346/2018

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

\* \* \* \* \*

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**BANCA CARIGE S.p.A.**

Contro

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Custode SOVEMO

**RELAZIONE DI STIMA**

G.E. Ill.mo Dott. **A. LUCCA**

\* \* \* \* \*

---

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](mailto:monica.corsiglia@archiworldpec.it)

**LOTTO UNICO:** appartamento posto al piano primo, in zona Rivarolo, circoscrizione V Valpolcevera, nel comune di di Genova, in via Walter Fillak civ. n. 27, int. n.2.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota intera proprietà dell'immobile sito in comune di Genova, in zona Rivarolo, nella circoscrizione V Valpolcevera, facente parte del fabbricato indicato con il civ. n. 27 di Via Walter Fillak e più precisamente: appartamento distinto con l'interno n. 2, posto al piano primo, composto da: ingresso/soggiorno, cucina, locale bagno, due disimpegni, tre camere, altezza interna locali pari a 3,20 m circa, un balcone e un terrazzo.

### 1.1 - Dati Tecnici

Appartamento: superficie lorda commerciale appartamento mq. 109,15 circa, superficie lorda commerciale terrazzo mq. 28,10 circa e superficie lorda commerciale balcone mq. 2,45.

### 1.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = mq. 109,15 + 25% mq 28,10+15% mq. 2,45=mq. 109,15+7,03+0,37= mq.116,55

Locali	Superficie netta
Ingresso/Soggiorno:	23,46 mq
Cucina:	6,49 mq
Disimpegno:	1,21 mq
Ripostiglio:	1,15 mq
Bagno:	5,78 mq
Disimpegno:	1,15 mq
Camera 1:	10,21 mq
Camera 2:	19,46 mq
Camera 3:	12,53 mq

Balcone:	2,07 mq
Terrazzo	27,08 mq

### 1.3 - Identificativi catastali

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

Sez. SAM, Foglio 43; mappale 67, sub. 5, graffato al mapp. 75 sub.2; cat. A/4, classe 4; cons. 5,5 vani, superficie catastale totale 112 mq, escluse aree scoperte 104 mq, rendita catastale Euro 397,67

ubicazione: Via Walter Fillak n. 27, piano 1, interno 2.

### 1.4 - Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi non è conforme alle risultanze della Planimetria Catastale ultima in atti del 15.09.2003 a firma del geom. Carlo Scaniglia, in quanto nell'elaborato sono indicati una camera e un corridoio nel locale ingresso/soggiorno, che allo stato attuale è un unico ambiente, mentre il disimpegno di accesso alle camere da letto esposte a Sud risulta di superficie minore. L'immobile è invece conforme alla planimetria di impianto del 05.10.1939 fatta eccezione per la creazione del disimpegno di accesso alle camere e per il tamponamento del varco di accesso alla camera n. 3 (vedi Allegato n.1) Tali opere sono sanabili con la presentazione di comunicazione per opere interne eseguite tra il 17/03/85 e il 31/12/2004 ex art. 22 L.R. 16/2008 e conseguente aggiornamento grafico catastale.

### 1.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze appartamento:

Nord-Est: con appartamento int. n.1 e vano scala

Sud-Est: con distacco

Sud-Ovest: con appartamento del civ. n.25

Nord-Ovest: con Via Walter Fillak

### DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche Zona: semicentrale residenziale con qualche possibilità di parcheggio.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Genova Sampierdarena a circa 1,4 km, autostrada - casello di Genova Ovest, svincolo autostradale a circa 3,5 Km.

Attualmente la Stazione Metropolitana di Brin non è raggiungibile dopo il crollo del Ponte Morandi.

### 3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo erano presenti il delegato della nominata custode SO.VE.MO srl e la sig.ra [REDACTED] che risulta ivi residente con [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]. Lo stato dell'immobile è LIBERO, occupato di fatto dagli esecutati e con liberazione a cura e spese

della procedura esecutiva (vedi Allegato n.4).

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: **Ipoteca Volontaria** - Concessione a garanzia di mutuo - n. Reg. Part. 8901 del 13.09.2003 - a favore Intesa Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per il diritto di proprietà della quota di 1/1- contro \*\*\*\*\*per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in comunione legale dei beni e \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in comunione legale dei beni;

4.2.2 Pignoramenti: **Verbale di Pignoramento Immobili** – n. Reg. Part. 12759 del 17.05.2018, a favore Vela OBG s.r.l. per il diritto di proprietà della quota di 1/1- contro \*\*\*\*\*per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in comunione legale dei beni e \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in comunione legale dei beni;

4.2.3. Altre trascrizioni: **Atto di Compravendita** - Atto Maria Paola COLA, rep. n. 6980/4852 del 08/09/2003 - Trascritto al n. Reg. Part. 19928 del 13.09.2003, a favore \*\*\*\*\*per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in comunione legale dei beni e \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in comunione legale dei beni contro Hu Shaokang per il

diritto dell'intera proprietà.

Come si evince dalla Relazione Notarile a firma del Dott. Francesco CASARINI, Notaio in Anzola dell'Emilia del distretto di Bologna, fino alla data del 24/05/2018 e avvalorato anche dall'elenco sintetico delle formalità fino alla data del 13.11.2018 non risultano ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni in capo all'immobile pignorato. (Vedi Allegato n.2).

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 tra il 17/03/85 e il 31/12/2004 ex art. 22 L.R. 16/2008, € 54,40 di tariffa istruttoria e compenso tecnico incaricato (circa 600,00 €)..

4.3.2. di conformità catastale: € 50,00 di tributi Speciali Catastali e compenso tecnico incaricato (circa 200,00 €).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, 2017: € 819,96, residuo esercizio precedente € 133,48, totale esercizio € 953,44.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, preventivo esercizio 2018: € 868,66, residuo esercizio precedente € 953,44, totale dovuto € 1.822,10.

Spese amministrazione ordinaria scadute ed insolute alla data della perizia, saldo consuntivo 2017 e rate preventivo 2018 già scadute: € 1.822,10.

Nel 2014 sono stati deliberati lavori straordinari per il rifacimento del tetto del caseggiato, terminati nel 2016 circa: totale amministrazione straordinaria in capo all'immobile da versare a saldo € 5.029,68.

Ad oggi non sono stati deliberati altri lavori straordinari.

L'amministratore del condominio è il geom. Ettore Masciantonio.

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 \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà della quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Maria Paola Cola, rep. n. 6980/4852 del 08/09/2003, trascritto al n. Reg. Part. 19928 del 13.09.2003, per acquisto fattone da Hu Shaokang;

### 6.2 Precedenti proprietari:

Al suindicato Hu Shaokang quanto sopra è pervenuto in forza d'acquisto da parte di i > > > , titolare della piena proprietà, per decreto di trasferimento di immobili del Tribunale Civile di Genova del 27.06.2002 rep. n. 2364, trascritto il 17.07.2002 al n. Reg. Part. 17995, a i > > > l'immobile era pervenuto per la piena proprietà da Danilo GHISI in regime di comunione dei beni. per atto di compravendita Notaio Ettore Seghezza rep. n. 70124 del 12/03/1991 – Trascritto al n. Reg. Part. 5601 del 15.03.1991.

## **7. REGOLARITA' EDILIZIA**

Vista la struttura dell'edificio, in muratura portante, l'epoca di costruzione del fabbricato cui l'immobile appartiene e' antecedente ai primi decenni del '900.

In ottemperanza ai disposti degli artt. 40 della legge 28/2/1985 n. 47 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/6/2001 n.380: l'immobile è antecedente all'entrata in vigore della L.1150/42 (17 ottobre 1942).

Presso l'Ufficio di Igiene Edilizia del Comune di Genova non risulta rilasciato il Decreto di abitabilità, 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.

### Appartamento

Lo stato dei luoghi dell'appartamento corrisponde nel complesso alle risultanze planimetriche della Planimetria di Impianto del 05.10.1939, fatta eccezione per la creazione di un disimpegno per l'accesso alle due camere esposte a Sud. Nella Planimetria Ultima in atti del 15.09.2003 invece è indicato un disimpegno più ampio per l'accesso alle suddette camere e nell'ingresso è rappresentata una quarta camera e un corridoio, che all'epoca del sopralluogo non risultano presenti (vedi Allegato n.1).

Presso l'Ufficio Edilizia Privata risulta depositata, una comunicazione per opere eseguite ante 85 in data 25.09.2003, è stata però presentata dal precedente proprietario Hu Shaokang posteriormente all'atto di compravendita dell'immobile (vedi Allegato n.5).

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.7).

Sono state effettuate altre ricerche presso gli uffici competenti del comune: non risultano presentate 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.5).

#### 10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'appartamento int. n.2, è posto al piano primo del fabbricato civico n.27 di Via Walter Fillak, edificio di 6 piani fuori terra, il piano terreno è adibito a box.

Il caseggiato antecedente ai primi anni del '900, è di edilizia popolare. La zona è facilmente accessibile e c'è qualche possibilità di parcheggio.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di pietra e il tetto con struttura lignea è a falde con manto di copertura in ardesia.

L'appartamento, posto al piano primo è sufficientemente luminoso, è in condizioni sufficientemente discrete, ma necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche Strutturali	
Strutture verticali:	muratura in pietra
Solai:	in legno
Copertura:	tipologia: a falde con manto di copertura in ardesia stato di manutenzione: buono
Scale:	tipologia: in muratura con pedata in marmo e pianerottoli in piastrelle di cemento, ringhiera in metallo e corrimano in legno ubicazione: interna - servo scala assente stato di manutenzione: sufficiente
Componenti Edilizie e Costruttive	
Pavimentazione esterna	Marciapiede in asfalto stato di manutenzione: sufficiente
Pareti esterne prospetti:	intonacate e tinteggiate stato di manutenzione: sufficiente
Portone atrio	in vetro e alluminio anodizzato a

	due battenti condizioni: sufficienti
Portoncino ingresso:	ad due battenti in legno condizioni: sufficienti
Infissi esterni:	infissi a doppio battente in pvc con vetri doppi e persiane in legno condizioni: discrete
Porte interne	In legno tamburato condizioni: discrete
Cucina:	pavimento in graniglia alla genovese condizioni: discrete
Bagno:	composto da lavabo, bidet, vaso e doccia, pavimento e rivestimento in piastrelle di gres porcellanato. condizioni: discrete
Pavimenti:	pavimento in graniglia alla genovese, camera n.1 con moquette e camera n.3 con linoleum condizioni: sufficienti
Pareti:	intonacate e tinteggiate condizioni: sufficienti
Impianti:	
Citofonico:	esistente
Ascensore:	no

Gas:	ad erogazione urbana
Idrico:	con contatore condominiale e suddivisione consumi in base alla lettura dei contatori di ogni unità abitativa
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

## 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 ROLANDO-FILLAK (V. RETI – V. DEL CAMPASSO – V. G. BOSCO) - Codice Zona C21 - Microzona 36

Anno 2018 – Semestre 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo Economico.

valori desunti dalle tavole dell'Omi (vedi Allegato n.6):

Valore max = 1.000 €/mq

Valore min = 680 €/mq

#### 11.4. Stima del valore a base d'asta

**Lotto Unico:** appartamento della superficie virtuale pari a mq 116,55 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

Valore intera quota immobile:

Nella determinazione del valore a mq si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile e delle parti comuni, pertanto si applica come

valore di mercato un valore pari a €/mq 680.

$$\text{mq } 116,55 \times \text{€/mq } 680 = \text{€ } 79.254,00$$

Al valore di mercato ottenuto si detraggono le spese di amministrazione insolute degli ultimi due anni pari a € 1.822,10 e l'importo necessario per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale pari a € 1.304,40

$$\text{€ } 79.254,00 - \text{€ } 3.126,5 = \text{€ } 76.127,50$$

Applicazione della riduzione del 10%:

$$\text{€ } 76.127,50 - \text{€ } 76.127,50 \times 10\% = \text{€ } 68.514,75 \text{ che si arrotondano ad € } 68.500,00$$

**Valore dell'intera quota : € 68.500,00**

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.

#### 13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nello stato attuale l'immobile ricade in Classe Energetica "F" con Prestazione energetica globale pari ad un Valore attuale di 154.13 KWh/mq anno, con l'intervento consigliato sull'impianto 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 128.62 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. A. LUCCA in data 23.07.2018;

- giuramento telematico inviato in data 25.07.2018;

- nomina del custode ed amministratore beni SO.VE.MO srl in data 23/07/2018

- fissazione del sopralluogo in data 6 agosto 2018 alle ore 9,30 ed è stato possibile avere accesso a tutti i locali dell'immobile pignorato.

#### 14.2. - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia dell'Entrate per l'acquisizione della Planimetria Catastale Ultima in atti, delle visure storiche;

- accesso presso l'Edilizia Privata del Comune di Genova per verifica delle autorizzazioni amministrative, dell'esistenza del Decreto di Agibilità, ricerca dei progetti approvati e della presenza di pratiche di sanatoria;

- verifiche eseguite per l'esistenza di Vincoli storico-architettonici e ambientali;

Genova, 21 dicembre 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 di Impianto, Planimetria Catastale Ultima in atti e Visura storica catastale

Allegato n.2: Elenco sintetico delle Formalità – Servizio di pubblicità immobiliare Direzione provinciale di Genova

Allegato n.3: Atto di compravendita

Allegato n.4: Certificato di Residenza e Stato di Famiglia