

R.E. 573/2015

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it  **Banca Nazionale del Lavoro SPA**
Avvocato Stefano BAZZANI

contro

– debitrice esecutata

G.E.: Dott.ssa Paola ZAMPIERI

RELAZIONE DI STIMA

1) appartamento Corso Italia civ. 48 int. 2

quota 1/1

2) cantina Corso Italia civ. 48

quota 1/1

3) autorimessa Corso Italia civ. 48

quota 1/1

4) autorimessa Corso Italia civ. 48 int. F

quota 1/2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Tecnico Incaricato: Arch. Cora CANONICI
Iscritto all'Albo degli Architetti di Genova al N° 1355
Con studio in Genova, via Innocenzo IV civ. 5



- 1) INCARICO E QUESITO
- 2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE
- 3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI
- 4) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
- 5) REGOLARITA' EDILIZIA
- 6) STATO DI POSSESSO
- 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 8) ONERI REGOLARIZZAZIONE URB, EDILIZIA E CATASTALE
- 9) SPESE CONDOMINIALI
- 10) INDAGINE URBANISTICA
- 11) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE
- 12) CERTIFICATO ENERGETICO
- 13) Contratto di locazione
- 14) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA
- 15) OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

ALLEGATI

1. scheda descrittiva dei beni
con descrizione grafica e fotografica degli immobili, inquadramento territoriale, rilievo, calcoli delle superfici
2. Documentazione catastale: planimetrie e certificati storici
3. Stralcio di visura dei progetti comunali che hanno interessato i beni oggetto di procedura
4. Certificati dell'esecutata, certificata di residenza nell'immobile, aggiornamento visura ipotecaria
5. Copia atti di provenienza
6. Competenze Condominio Corso Italia 48
7. Valori OMI e annunci di vendita in zona
8. Attestato di Prestazione Energetica
9. Contratto di locazione



1) INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto Arch. Cora Canonici, con studio in Genova Via Innocenzo IV civ. 5, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova con numero di iscrizione 1355 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Genova, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, con Provvedimento Giudiziaro, consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc, segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

- Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

b) Faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

b1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;

b2. una sommaria descrizione del bene;

b3. la proprietà del bene

b4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

b5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico



dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

b6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

b7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa e, in caso di riscontrate irregolarità, specificando il costo della loro eliminazione se possibile.

Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

b8. Rediga infine la certificazione energetica dell'immobile o la acquisisca, affidando incarico a soggetto abilitato.

2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Agli atti è presente la Certificazione Notarile a firma Notaio Giulio Cesare CAPPELLINI di Pistoia, riguardante gli immobili esecutati, relativa al periodo interessato fino alla data del 9 settembre 2015.

Il CTU ha provveduto ad effettuare in Conservatoria un aggiornamento della visura Ipotecaria, per trascrizioni e iscrizioni, dal 09/09/2015 fino alla data del 04/03/2016 (All.



La documentazione prevista all'art. 567 cpc risulta ad oggi completa.

3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI

Per la descrizione degli immobili è stata redatta una scheda grafica All. 1, parte integrante della presente relazione. Gli immobili eseguiti sono stati denominati con numerazione progressiva, da 1 a 4, come segue:

1) abitazione articolata su due piani (secondo e terzo), e annessa cantina, posta in un edificio condominiale sito in Corso Italia civ. 48, di complessivi commerciali mq. 284,00 (duecentottantaquattro/00)

2) cantina, con superficie commerciale di mq. 10,00, H. interna mt. 3,10, posta nello stesso stabile di Corso Italia civ.48, piano seminterrato, posta nelle vicinanze di quella annessa all'immobile 1

3) box, con superficie commerciale misurata in loco di mq. 33, corso Italia 48, h. interna mt. 2,50

4) box, con superficie commerciale misurata in loco di mq. 16, Corso Italia 48, situato in locale doppio, accanto ad altro posto auto di proprietà terzi; h. interna mt. 2,50.

L'abitazione, descritta più avanti, deriva dall'accorpamento di due appartamenti, posti uno sopra all'altro, originari interni 2 e 4 del civico 48, a seguito della pratica di Art. 26 L. 47/85 (**All. 3**) presentata al Comune di Genova in data 18 maggio 2000, a nome dei S a firma del tecnico Arch.

Cristoforo BOZANO. A seguito di questa pratica è stata realizzata una ristrutturazione dell'immobile, con la creazione della zona giorno al piano primo e della zona notte al soprastante piano secondo. Oggi, dividere



frazionando nuovamente l'appartamento in due unità abitative (riportandolo in sostanza il bene alla sua situazione originale) è possibile, ma solo affrontando spese elevate, sia da un punto di vista autorizzativo che da un punto di vista edile, creando una nuova cucina al piano superiore e modificando funzionalmente in maniera consistente entrambi i livelli.

Pertanto l'appartamento allo stato attuale con cantina annessa, ulteriore cantina di mq. 10 e due box costituiscono, su parere del CTU, un lotto unico, con buona appetibilità sul mercato. Il CTU affronta in relazione l'insieme dei beni caduti nella esecuzione come lotto unico, esponendo per ciascuno di essi, criteri di stima, osservazioni e relativo valore.

4) IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1) appartamento Corso Italia civ. 48 int. 2

piano 1,2, S1 - quota 1/1

2) cantina Corso Italia civ. 48

piano S1 - quota 1/1

3) autorimessa Corso Italia civ. 48

piano T - quota 1/1

4) autorimessa Corso Italia civ. 48 int. F

piano T interno F - quota 1/2

IMMOBILE 1)

Appartamento disposto su due livelli, con annessa cantina, così articolato:

- Piano primo: ingresso con doppia porta, salotto, studio,

cucina, zona pranzo, bagno con antibagno; locali di disimpegno, ripostigli e armadi, scala che conduce alla quota superiore, con la zona notte

- Piano secondo: ingresso dal vano ex-condominiale e accesso riservato da ascensore, scala interna di collegamento fra i due piani dell'appartamento, camera padronale con bagno e antibagno/armadi, seconda camera con annesso bagno e antibagno, terza camera con studio e bagno, salottino/studio con accesso da vano di disimpegno comune
- Piano seminterrato: cantina di mq. 25 commerciali, con annesso locale bagno

IMMOBILE 2)

Piano seminterrato: locale cantina di mq. 10,00 commerciali, con annesso locale bagno

IMMOBILE 3)

Locale box, con accesso dalla zona condominiale comune, di mq. 33,00

IMMOBILE 4)

Locale box, con accesso dalla zona condominiale comune, di mq. 16,00, posto in vano adibito a rimessaggio di due autovetture; la parte in proprietà è quella posta verso est

4.1 - Dati tecnici:

Dai rilievi effettuati in loco, e restituiti nelle planimetrie elaborate in scala 1:100 e poste all'allegato 1, sono state dedotte le seguenti superfici nette:

IMMOBILE 1)

PIANO PRIMO

salotto mq. 22,00

pranzo mq. 16,20

bagno e antibagno mq. 5,50

studio mq. 13,00

ingresso e disimpegno mq. 15,20

cucina mq. 22,30

disimpegni e nicchie mq. 6,60

vano scale mq. 6,70

totale superficie netta mq. 107,50

Superficie lorda quota appartamento piano primo

mq. 123,80

cantina annessa mq. 25,00 parametrata al 20% =

mq. 5,00

Loggia mq. 13,00 parametrato al 40% fino a 25 mq. =

mq. 5,20

Superficie lorda commerciale piano primo = mq. 134,00

PIANO SECONDO

camera 1 mq. 18,50

camera 2 mq. 15,30

camera 3 mq. 10,50

salottino mq. 12,50

ingresso e disimpegno mq. 15,20

salottino e accesso mq. 13,20

bagno e antibagno mq. 15,00

bagno piccolo mq. 3,80

armadi mq. 8,20

bagno mq. 8,00

(vano scala conteggiato al primo piano)

totale superficie netta calpestabile mq. 120,20

Superficie lorda quota appartamento secondo piano

mq. 144,80



Terrazzo mq. 13,00 parametrato al 40% = mq. 5,20

Superficie lorda piano secondo mq. 150,00

Mq. 134,00 primo piano + mq. 150,00 secondo piano
(inclusa cantina pertinenziale) = mq. 284,00

**Superficie lorda commerciale IMMOBILE 1 appartamento
su due piani con cantina pertinenziale =**

mq. 284,00

(duecentottantaquattro/00)

IMMOBILE 2)

Superficie commerciale:

- cantina con locale wc **mq. 10,00**

IMMOBILE 3)

Superficie commerciale:

- box **mq. 33,00**

IMMOBILE 4)

Superficie commerciale box (in un box doppio, con altro
proprietario)

mq. 16,00

A seguito delle risultanze di visure effettuate presso il
l'Ufficio dell' Agenzia delle Entrate di Genova, gli immobili
sopra descritti risultano di proprietà della Signora
CF:

(coniugata in regime di separazione dei beni) come
segue:

1) appartamento Corso Italia civ. 48 int. 2 con annessa
cantina, piano 1,2, S1 – Sez GEB, Foglio 71, Particella 1052,
Sub 12, Zona Cens 1, Categoria A/1, Classe 4, Consistenza
vani 15, Superficie catastale mq. 281, totale escluse aree

scoperte mq. 273, Rendita € 5.965,08 - **quota 1/1**

2) cantina Corso Italia civ. 48, piani S1, Sezione GEB, Foglio 71, particella 1052, sub 13, zona cens. 1, categoria C/2, Classe 4, consistenza mq. 10, Superficie Catastale mq. 12, Rendita € 38,73 - **quota 1/1**

3) autorimessa Corso Italia civ. 48, Piano T, Sezione GEB, Foglio 71, particella 316, sub 5, zona cens. 1, categoria C/6, Classe 7, consistenza mq. 26, superficie catastale mq. 26, Rendita € 218,87 - **quota 1/1**

4) autorimessa Corso Italia civ. 48, Piano T, interno F, Sezione GEB, Foglio 71, particella 316, sub 4, zona cens. 1, categoria C/6, Classe 7, consistenza mq. 23, superficie catastale mq. 23, Rendita € 193,62 - **quota 1/2**.

Ad oggi l'immobile 1) risulta residenza di:

- , con contratto di locazione illustrato al paragrafo 13
- in assenza di contratto di locazione

Si allegano i relativi certificati di residenza (**All. 4**).

4.3 – *Regolarità catastale*

Documentazione catastale posta all'**All. 2**

Immobile 1

Le planimetrie catastali dell'abitazione e della cantina pertinenziale corrispondono esattamente allo stato dei luoghi rilevato in loco. Inoltre le stesse sono autorizzate tramite pratica ex Art. 26 Legge 4 L 47/85 (come si vedrà al paragrafo 5) presentata in Comune nel maggio del 2000.

Immobile 2

- Al contrario la cantina, visionata durante i sopralluoghi, pur senza alterazioni di volume e dimensioni



planimetriche, presenta un locale wc, non rappresentato nella planimetria catastale, ricavato all'interno del locale originale a forma rettangolare. Le visure eseguite dal CTU per individuare il progetto autorizzato, non ricevono riscontri per quanto riguarda il piano delle cantine in genere, difforme da quanto poi realizzato in cantiere, con varianti sui locali tecnici non rappresentate negli elaborati.

- Si fa osservare che il Comune di Genova non è stato in grado di rintracciare un progetto di variante (182/56), il quale potrebbe contenere alcuni elementi utili in tal senso.

Immobili 3 e 4

Entrambi i box mostrano una situazione reale diversa da quanto rappresentato in planimetria catastale e anche rispetto alla indicazione di superficie dichiarata nel relativo certificato.

In particolare:

- Immobile 3): il locale è di fatto più grande rispetto alla rappresentazione grafica, manca la piccola finestra indicata verso l'intercapedine (lato corso Italia); inoltre non è correttamente rappresentata la porta di accesso al box; sul certificato, la superficie commerciale dell'immobile è errata, indica un totale di mq. 26, mentre da rilievi risulta di mq. 33
- immobile 4) consiste in un box doppio del quale solo metà è proprietà dell'esecutata (per la quota di $\frac{1}{2}$); la rappresentazione grafica è sostanzialmente errata, più piccola rispetto alle dimensioni reali; inoltre, la superficie indicata su certificato è di mq. 23, mentre le misure



rilevate in loco portano ad un calcolo superficario di mq. 16

- si osserva che la visura progetto ha individuato una tavola di variante al progetto originale (qui allegata) relativa alla sola dislocazione dei box, che mostra una resa grafica più simile a quanto oggi in realtà.

4.4 – Confini

IMMOBILE 1)

L'immobile uso abitazione, articolato su due livelli, confina:

PIANO PRIMO:

- a nord perimetrale su zona condominiale
- a sud perimetrale su zona condominiale, con spazio di accesso ai box
- ad est perimetrale su zona condominiale
- ad ovest appartamento interno 3 stesso immobile e vano scala

PIANO SECONDO:

- a nord perimetrale su zona condominiale
- a sud perimetrale su zona condominiale, con spazio di accesso ai box
- ad est perimetrale su zona condominiale
- ad ovest appartamento interno 5 stesso immobile e vano scala

L'annessa cantina

- a nord spazi condominiali e locali tecnici
- a sud altra cantina priva di denominazione
- ad est corridoio condominiale
- ad ovest perimetrale verso intercapedine

Immobile 2)

La cantina confina:

- a nord corridoio condominiale
- a sud perimetrale su intercapedine
- ad est corridoio condominiale
- ad ovest cantina annessa all'interno 5

Immobile 3)

Il box confina:

- a nord piazzale condominiale di accesso
- a sud intercapedine verso Corso Italia
- ad est altro box, privo di denominazione
- ad ovest box immobile 4) proprietà e perimetrale su intercapedine

Immobile 4)

Il box confina:

- a nord piazzale condominiale di accesso
- a sud intercapedine verso Corso Italia
- ad est box immobile 3) proprietà
- ad ovest stesso locale, parte di proprietà terzi

5) REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio è stato costruito nel 1955 (P.N° 197/55) su progetto dell'Arch. Luigi Vietti, richiedente e proprietaria la " "; la Commissione Edilizia del 20 febbraio del 1955 (N. 0197) rilasciava parere favorevole, approvando il progetto con Decreto 1660, in data 12/07/1955. Il progetto prevedeva la realizzazione di due edifici A e B; l'appartamento esecutato fa parte dell'edificio di levante A. Le tavole originali, riferite ai piani interessati, sono notevolmente difformi a quanto oggi esistente, anche in riferimento al vano scala condominiale e alla posizione dell'ascensore. Ma la residenza oggetto di procedura è stata poi modificata e deriva oggi dall'accorpamento di



due appartamenti, posti uno sopra all'altro, ex interni 2 e 4 del civico 48, a seguito della successiva pratica di Art. 26 L. 47/85 **(All. 3)** presentata al Comune di Genova in data 18 maggio 2000, a nome dei Signori
e a firma del tecnico Arch. Cristoforo BOZANO.

Il permesso di Abitabilità dell'edificio di Corso Italia 48/50 è il N° 16749 del 28/3/1957, visibile nella scheda grafica All. 1. Si conferma che l'appartamento (con cantina pertinenziale), rilevato dal CTU durante il sopralluogo, è perfettamente corrispondente a quanto indicato a progetto.

Differente la situazione per i restanti immobili 2, 3 e 4.

Per quanto attiene al piano cantine, gli elaborati grafici visionati in Comune non riportano la situazione attuale, neanche nella rappresentazione di scala e ascensore condominiali, rendendo impossibile accertare la conformazione architettonica del locale 2). Per quanto riguarda i locali box 3) e 4), il CTU ha visionato due planimetrie, allegata al progetto originale: la prima, molto differente dalla realtà, sostituita poi – durante il cantiere – da una tavola che riporta un timbro di “variante”; questa, più simile al reale, allegata alla relazione. Si osserva, in ultimo, che il l'Ufficio Visura del Comune non è riuscito a reperire la pratica 182/56 (V), probabile variante definitiva di tutto quanto realizzato, ma purtroppo oggi dispersa; la stessa sarebbe stata molto utile ai fini della procedura, e il CTU ha rivolto all'ufficio più richieste in tal senso, allungando anche i tempi a disposizione per la redazione della presente stima. I documenti citati sono posti all'All. 3,



e lo stralcio della mappa dell'Ufficio Visura Comune di Genova, con i progetti che hanno interessato l'immobile, è posto in grafica nella scheda All.1.

Si rileva che il progetto 245/81, visibile nella grafica della visura progetti, interessa la realizzazione di una piscina privata di un appartamento dello stesso civico.

Pertanto l'acquirente dovrà assumersi l'onere di rivedere alcuni aspetti; in particolare:

- aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile 2, con eventuale pratica autorizzativa comunale per la sanatoria del locale wc
- aggiornamento della planimetria catastale dei due box, immobili 3 e 4 con relativa modifica sul certificato catastale della superficie dei beni; necessita inoltre una pratica presso il Comune, per adeguamento planimetrico e dimensionale di entrambi i locali (si ricorda il mancato accesso al progetto di variante citato).

6) STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono pervenuti alla Signor
come segue.

IMMOBILI 1e 2, appartamento con cantina:

per la quota di 1/4 con atto Notaio Lizza del 19/04/2013
Rep. 95285/31497 trascritto al N. Part. 9460 in data
06/05/2013 dal Sig.

Ai Sig.

15/03/2011 Reo. 91564/28433 trascritto al N. Part. 7864 in
data 05/04/2011 dalla Società il

Alla Società Semplice il bene era pervenuto per atto Notaio GESSAGA del 09/11/1970 Rep. 22573/9911 trascritto al N. 15749 in data 11/11/1970 dai

Immobile 2

Il bene è pervenuto alla Sig.

quota di $\frac{1}{2}$ con atto Notaio LIZZA del 19/04/2013 Rep. 95285/31497 trascritto al Part N. 9460 in data 06/05/2013 dal Sig.

Ai sig.ri per la quota di

1/1 il bene era pervenuto per atto Notaio MORO del 16/12/1983 Rep. 107783 trascritto al Part 515 in data 05/01/1984 dai Sig.

Immobile 3

Box – pervenuto a per la quota di $\frac{1}{4}$

con atto Notaio Lizza del 19/04/2013 Rep. 95285/31497 trascritto al N. Part. 9460 in data 06/05/2013 dal Sig.

Ai Sig.

$\frac{1}{2}$ il bene era pervenuto per atto Notaio LIZZA del 15/03/2011 Rep. 91564/28433 trascritto al N. Part. 7864 in data 05/04/2011 dalla Società il

Alla Società Semplice , il bene era pervenuto per atto Notaio GESSAGA del 09/11/1970 Rep. 22573/9911 trascritto al N. 15749 in data 11/11/1970 dai Sig.



Immobile 4

Pervenuto alla Sig. r la quota di $\frac{1}{2}$

con atto Notaio LIZZA del 19/04/2013 Reo. 95285/31497

trascritto al N. Part. 9460 in data 06/05/2013 dal Sig.

generalizzato.

Ai Sig.

per la quota di $\frac{1}{1}$ con atto Notaio MORO del 16/12/1983

Rep. 107783 trascritto al N. Part. 515 in data 05/01/1984 dal

Sig.

sopra generalizzati. Atti di provenienza reperiti dal CTU e

posti in allegato **(Al. 5)**

7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Iscrizione N° 5437 del 21/07/2000 Ipoteca volontaria Notaio
LIZZA del 07/07/2000 – Rep 58741

Iscrizione N. 14533 del 22/11/2005 Ipotec volontaria Notaio
LIZZA del 21/11/2005 – Rep 79699/19257

Iscrizione N. 2058 del 05/04/2011 Ipoteca volontaria Notaio
LIZZA del 15/03/2011 – Rep 91565/28434

Iscrizione N. 469 del 20/02/2014 ipoteca giudiziale del
Tribunale di Genova del 09/11/2013 – Rep 4099

Iscrizione N. 661 del 06/03/2014 Ipoteca Giudiziale del
Tribunale di Torino del 28/01/2014 – Rep 37848/2014

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione N. 4597 del 14/03/2014 Atto di destinazione per
fini meritevoli ai sensi dell'art. 2645 Notaio LIZZA del
12/03/2014 Rep. 96661/32584 contro

colpisce Foglio 71 Particella 313 sub 12-13, Particella 316



sub 5 e quota di ½ Particella 316 sub 4

Trascrizione n. 16097 del 07/08/2015 verbale di pignoramento immobiliare dell'Uff. Giud. Unep del Tribunale di Genova Reo 6983 a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA contro

grava su Foglio 71 Particella 313 Sub 12-13, Particella 316 Sub 5 e su quota di ½ Particella 316 Sub 4

8) ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Come illustrato in precedenza, la posizione catastale della cantina (immobile 2) e quella dei due locali box (immobili 3 e 4) non corrispondono alla situazione di stato di fatto; per quanto attiene ai due box è stata accertata solo in parte la regolarità edilizia, derivata da progetto autorizzato con successiva variante; è ancora necessario accertare e definire con il Comune eventuale sanatoria per la difformità rispetto alla tavola reperita, di variante, ancora difforme: per quanto attiene la cantina, occorre invece regolarizzare presso il Comune l'esistenza del locale wc. Il costo per le competenze professionali e oneri viene stimato in circa € 4.500,00 oltre eventuali sanzioni.

9) SPESE CONDOMINIALI

Si allega una lettera raccomandata del 12/2/2016 trasmessa dall'Avv. Pierluigi Cassanello alla Signora che illustra la situazione contabile relativa agli interni 2 e 4 di Corso Italia 48, con un debito verso l'Amministrazione condominiale di € 99.258,77.

Si allega inoltre il verbale di assemblea del 13/7/2015, con il quale viene deliberato l'affidamento alla per

l'importo di € 264.000,00 per lavori di manutenzione



straordinaria dei prospetti dell'immobile civ. 48.

Per quanto riguarda le spese ordinarie annuali, le stesse ammontano a circa € 5.000,00 per l'int. 2 e € 5.000,00 per

l'int. 4. **(All. 6)**

10) INDAGINE URBANISTICA

Corso Italia – Genova

PUC – AC IU PTCP - SU

Piano di bacino Ambito 14 fascia bassa di suscettività al dissesto

Nessun vincolo idrogeologico.

11) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

IMMOBILE 1 - appartamento

L'immobile, nella sua conformazione attuale, è da considerarsi il risultato di una ristrutturazione logica e funzionale, unita ad un livello di finiture di lusso, curate nel dettaglio ed efficaci nella resa estetica. Molto efficace la divisione della parte a giorno al piano primo e di quella notte a livello superiore, con una scala di collegamento avvolgente e rifinita con molta cura del dettaglio. Materiali di ottimo livello in genere, legno e pietra a pavimento, soffitti a volta con definizione di elementi in stucco, illuminazione artificiale di buon effetto, impianti a norma. L'accesso avviene da Corso Italia, tramite cancello in ferro dal quale si accede all'area condominiale, ricca di verde.

Particolare attenzione all'elemento architettonico di loggia, posto al primo piano, con vista su Corso Italia e sul mare e, stesso elemento al piano superiore, a terrazzo per la zona notte.

I bagni, anch'essi frutto di un attento progetto di dettaglio e ben conservati.

L'appartamento è fornito di molti armadi a muro e di librerie in legno, integrate nell'arredo.



12) CERTIFICATO ENERGETICO

L'appartamento è già fornito di Certificato Energetico, qui posto all' **All. 7**

Rilasciato il 26/03/2014

Scadenza il 26/03/2024

Certificato N°22201

Prestazione globale dell'immobile: G

13) CONTRATTO DI LOCAZIONE

In data 1 agosto 2015 è stato stipulato un Contratto di Locazione ad Uso Abitativo con richiesta di applicazione della "CD Cedolare Secca", con il quale la Signora

(entrambi già generalizzati) quanto segue:

- la porzione di appartamento contornata nell'allegato contratto (qui docc posti all'All. 9) dell'immobile di Corso Italia Mappale 313 sub 12, con utilizzo della cucina, del salotto, e delle parti di passaggio comune interne all'appartamento
- porzione del box mappale 316 sub 5
- co-utilizzo della cantina (mappale 313 sub 13)

Il contratto è stipulato con formula 4+4 anni a decorrere dal 1 agosto 2015 al 31 luglio 2019, rinnovabile automaticamente. Atto registrato il 07/08/2015 al N° 10643/3T.

Il contratto, all'art. 4, specifica che la porzione di immobile oggetto di locazione dovrà essere destinata esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e della sua famiglia. Il canone concordato è di € 700,00 mensili e così € 8.400,00 su base annua. Il conduttore



corrisponde al locatore, anticipatamente, per il primo quadriennio contrattuale, la somma di € 33.600,00 a mezzo di assegno bancario.

Si rilevano alcune discordanze nel suddetto contratto:

- la prima, nella pagina iniziale, dove l'immobile residenziale viene correttamente indicato dal punto di vista catastale, ma l'indirizzo esposto è Corso Italia civ. 48/8 invece di interno 2
- il box citato, anch'esso parte del contratto a favore di è indicato catastalmente con il sub 5, ma poi la planimetria allegata, con l'indicazione in rosso della quota in affitto, è quella del sub. 4; quest'ultimo bene non è di totale proprietà della Signora solo al 50%; pertanto il CTU ritiene che fosse nelle intenzioni delle parti di includere nell'atto il sub 5 (avendo a disposizione l'intera proprietà) commettendo poi un errore nell'allegato grafico.
- Infine, nella registrazione del contratto di locazione, è stato indicato solo il sub 12, ossia l'appartamento con annessa cantina, ma mancano il box (sub 5) e la cantina (sub 13).

14) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

14.1. 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 tiene 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, costituisce elemento basilare per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

In questo caso l'immobile, come detto, è in ottime condizioni di manutenzione ed è frutto di un corretto progetto funzionale e di inserimento nel contesto.

14.2. 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; fascia Semicentrale/Albaro, abitazioni signorili valore minimo € 4.600,00/mq, massimo € 5.700,00/mq; box valore minimo € 2.150,00/mq, massimo € 3.100,00/mq. – Semestre 1-2015 - **(Al. 7)**
- 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; all'allegato 5 sono posti alcuni esempi di annunci di vendita per immobili



analoghi a quelli oggetto di stima

14.3. Stima del valore a base d' asta

Come già esposto, e visibile nella documentazione fotografica posta nella scheda, l'immobile 1 ha finiture e prestazioni di ottimo livello, vista panoramica verso il mare, una notevole offerta di superficie abitabile, spazi ben organizzati, materiali e finiture di lusso; vi è inoltre una loggia di mq. 13,00 con terrazzo soprastante pratica, entrambi con affaccio su Corso Italia e il mare. L'immobile ha una efficace suddivisione interna, con alternanza fra spazi di rappresentanza e di servizio. Analizzati e raffrontati tutti gli elementi acquisiti, considerata la estesa superficie dell'appartamento, viene redatta una stima a mq. pari ad € 4.600,00, la minima di quanto pubblicato dall'Agenzia del Territorio per immobili analoghi.

Per l'immobile 2) si stima una cifra di €/mq 1.000,00.

Per l'immobile 3) con possibilità di mettere due autovetture non grandi, oppure una vettura ed una moto, si è stimata la cifra unitaria di € 2.300,00/mq.

Per l'immobile 4), box condiviso con altro, si è tenuto in considerazione il valore minimo degli OMI, ossia mq. 2.150,00/mq.; infine, per il locale cantina, si è individuata la cifra di € 1.000,00/mq. Pertanto:

IMMOBILE 1

Superficie lorda commerciale mq. 284

284x€/mq. 4.600,00 = € 1.306.400,00 quota 1/1

L'immobile, come accennato in narrativa, è interessato da un contratto di locazione a favore del figlio della esecutata, Sig. per il nucleo contornato in

rosso nella scheda All. 1 (area di levante piano secondo),

contratto che include un utilizzo congiunto per cucina, salotto, parti di passaggio comuni, cantina. Contratto di 4+4 a partire da agosto 2015. Questo porta a decurtare la stima sopra esposta del 20% (percentuale che deriva da quanto in uso e da esempi analoghi già affrontati); ne deriva € 1.306.400,00/20% = € 261.280,00; la stima dell'immobile diventa € 1.306.400,00 – 261.280,00 =

€ 1.045.120,00 - stima dell'immobile 1 quota 1/1

Si ricorda che l'immobile 1 è residenza della Signora Ilha , in assenza di contratto di affitto.

IMMOBILE 2

Superficie lorda commerciale mq. 10

10x€/mq. 1.000,00 = € 10.000,00 quota 1/1

Anche su questo immobile, come già esposto, grava il contratto di locazione a favore di pertanto

la stima operata per immobile considerato libero viene decurtata del 20% ; si avrà : € 10.000,00/20% = € 2.000,00; € 10.000,00 - € 2.000,00 =

€ 8.000,00 - stima immobile 2 quota 1/1

IMMOBILE 3

33x€/mq2.300,00 = € 75.900,00 quota 1/1

Anche su questo immobile, come già esposto, grava il contratto di locazione a favore di pertanto

la stima operata per immobile considerato libero viene decurtata del 20% ; si avrà : € 75.900,00/20% = € 15.180,00; € 75.900,00 - € 15.180,00 =

€ 60.720,00 - stima immobile 3 quota 1/1

IMMOBILE 4)

16x€/mq 2.150,00 = € 34.400,00 quota ½

ossia € 17.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



€ 17.200,00 – stima immobile 4 quota 1/2

Lotto unico così composto:

€ 1.045.120,00 + 8.000,00 + 60.720,00 + 17.200,00 =

€ 1.131.040,00 euro

VALUTAZIONE BASE D'ASTA

€ 1.131.040,00 euro

(eurounmilioneacentotrentunoquaranta/oo)

Si ricorda che saranno a carico dell'acquirente gli adeguamenti catastali ed edilizi già descritti, con un importo per compensi professionali e oneri di circa € 4.500,00 oltre IVA e oneri di Legge, oltre eventuali sanzioni.

15) OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

15.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 12/10/2015 quale tecnico estimatore nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dottoressa Paola ZAMPIERI
- giuramento in data 29/10/2015;
- sono stati effettuati due sopralluoghi presso gli immobili eseguiti.

15.2 – Accertamenti presso Enti/Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di certificati e planimetria catastale;
- accesso presso l'ufficio Visura Progetti del comune di Genova per ricerca delle pratiche autorizzative e acquisizione del progetto originale di costruzione dell'edificio
- Accesso in Conservatoria di Genova per raccogliere e analizzare i dati ipocatastali, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

- accesso presso l'Archivio Notarile e uffici dei Notai per



acquisire gli atti di provenienza allegati

Genova, 10 marzo 2016

L' Esperto

Arch. Cora Canonici



Allegati:

1. scheda descrittiva dei beni, con descrizione grafica e fotografica degli immobili, inquadramento territoriale, rilievo, calcoli delle superfici
2. Documentazione catastale: planimetrie e certificati storici
3. Stralcio di visura dei progetti comunali che hanno interessato i beni oggetto di procedura
4. Certificati dell'esecutata, certificata di residenza nell'immobile, aggiornamento visura ipotecaria
5. Copia atti di provenienza
6. Competenze Condominio Corso Italia 48
7. Valori OMI e annunci di vendita in zona
8. Attestato di Prestazione Energetica
9. Contratto di locazione



=====

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

Il sottoscritto Arch. Cora Canonici, in qualità di tecnico estimatore nominato nella procedura promossa da **Banca Nazionale del Lavoro SPA** contriara

di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti ed ai debitori, a mezzo di posta ordinaria e/o mail, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 10 marzo 2016

L'esperto

Arch. Cora Canonici

