

**Tribunale di Genova**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

\* \* \*

**G.E. Dr.ssa Daniela Canepa**

**R.E. 334/2013**

Rinvio

01.04.2014

Nella procedura esecutiva promossa da:

---

**ITALFONDIARIO S.P.A.**

**PROCEDENTE**

Avv.

G. B. Balbi

*contro*

**ESECUTATA**

---

Atto di pignoramento immobiliare nell'interesse della Banca procedente del 04.05.2013 rep. 3769 trascritto il 30.05.2013 RG 15700, RP 11359, caduto sull'intera proprietà del seguente immobile:

\* \* \*

*“appartamento facente parte della casa sita nella delegazione di Sampierdarena distinta dai civici nn. 2-4 e 6 di via Antonio Caveri avente accesso dal civico n. 4 di detta via segnato dal numero interno 2 composto da vani 4,5 e terrazzo soprastante”.*

\* \* \*

**PROCEDENTE**

- **Italfondionario SpA** con sede in Roma via Carucci 131, (Cod. Fisc.: 00880671003), domiciliata presso l'avv. G. B. Balbi con studio in Genova sal. San Matteo 23/7.

**ESECUTATA**

➤ .....nata a ..... il ..... residente in  
Genova via A. Caveri 4/2 (Cod. Fisc.: .....)

**Relazione di Perizia d'Ufficio**

Il sottoscritto dr. ing. Marco Cortinois, libero professionista con studio in Genova, via L. Lanfranchi 1/7A, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 4419 ed inserito nell'Elenco dei Periti del Tribunale della medesima città, è stato nominato esperto per la stima dell'immobile pignorato nel giudizio di esecuzione in epigrafe dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Daniela Canepa con Decreto del 26.11.2013 **Allegato 1**.

Nell'udienza del 03.12.2013 il Giudice ha posto allo scrivente il quesito di rito riportato nel Verbale di giuramento **Allegato 2** che qui si richiama integralmente.

Il Giudice ha fissato per i successivi incombeni l'udienza del 01.04.2014 alle ore 10,00 come risulta dalla comunicazione **Allegato 3**.

Lo scrivente ha quindi inviato preavviso di sopralluogo con lettera raccomandata A.R. del 24.10.2013 indirizzata all'esecutata e per conoscenza alla Banca procedente **Allegato 4** indicando l'accesso per il giorno 19.12.2013 alle ore 15,00.

In tale occasione lo scrivente ha effettuato un sopralluogo nell'immobile pignorato per i necessari accertamenti tecnici e

rilievi alla presenza dell'esecutata.

Raccolti i documenti e le informazioni necessarie presso gli uffici competenti, effettuato il sopralluogo lo scrivente espone quanto segue.

## Premesse

Il fascicolo del procedimento comprende le seguenti principali documentazioni.

- Contratto di mutuo fondiario del **23.02.2007** rogito notaio Canepa rep. 90272/7417 fra **Intesa San Paolo SpA** e ..... di € 70.000.
- Atto di precetto datato **26.01.2013** nell'interesse di **Italfondiaro** SPA contro ..... per il pagamento a favore di Intesa San Paolo SpA di € 82.708,20 oltre accessori.
- Atto di pignoramento immobiliare datato 26.03.2013 nell'interesse di Italfondiaro SpA contro ..... per il pagamento a favore di Intesa San Paolo di € 82.030,35.
- Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Genova.
- Relazione notarile rilasciata il 17.10.2013 dal notaio Lizza di Genova sull'immobile in oggetto..

La documentazione esaminata ai fini della stesura della presente relazione risulta completa.

## 1. Identificazione dell'immobile

In Comune di Genova, delegazione di Sampierdarena loc. Campasso, nella casa segnata con i civici nn° 2, 4 e 6 di via

Antonio Caveri, appartamento con accesso dal c.n. 4 distinto con l'interno n° 2 posto al piano primo, della consistenza catastale di 4,5 vani, composto da: ampio locale uso ingresso-soggiorno, cucina, gabinetto, n. 2 camere e terrazzo soprastante;

- fra le coerenze: da nord ed in senso orario: muri perimetrali su distacco e su via A. Caveri, vano scale, alloggio int. 3;
- censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione SAM, Foglio 43, mapp. 215, sub 8, ZC3, Cat. A/4, Cl. 3, vani 4,5, RC 278,89, via Antonio Caveri 4, piano 1° in capo all'esecutata ..... per la piena proprietà.

La rappresentazione grafica della piantina catastale risalente al 1940 è sommaria e imprecisa, il gabinetto è di fatto ampliato verso la cucina, il volume tecnico sul terrazzo è difforme, non si individua la presenza del finestrino del gabinetto.

L'immobile è così meglio individuato:

- Allegato 5:** fotografie satellitari della zona e del caseggiato
- Allegato 6:** planimetria toponomastica
- Allegato 7:** planimetria catastale non aggiornata
- Allegato 8:** visura catastale storica non aggiornata
- Allegato 9:** piantina sommaria stato attuale (pos. foto)

## 2. Descrizione sommaria dell'immobile

Zona periferica nel quartiere di Sampierdarena località Campasso raggiungibile poco agevolmente a mezzo di strade secondarie, scarsamente dotata di servizi e infrastrutture. Insediamenti abitativi ad alta densità prevalentemente di tipo economico - popolare risalenti all'espansione urbanistica degli anni '50-'60 e antecedenti. L'appartamento in oggetto è posto al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra di qualità scadente edificato nella prima metà del '900. L'immobile si presenta in carenti condizioni di manutenzione generale, manca l'impianto di ascensore. L'unità è composta da un ampio vano ingresso - soggiorno, cucina, gabinetto, due camere e da un terrazzo sulla sovrastante copertura raggiungibile a mezzo di una scala ripida e disagiata. Il riscaldamento è autonomo con vecchia calderina a gas, le finiture sono di tipo economico dell'epoca di costruzione, le condizioni di manutenzione sono carenti, occorrono interventi di adeguamento impiantistico, luminosità scarsa, affacci su distacco e sulla via.

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle fotografie allegate in calce posizionate nella relativa planimetria **Allegato 9**.

**Fotografie nn. 1÷3:** prospetti del fabbricato su via Caveri

**Fotografia n. 4÷6:** portone e vano scale del c.n. 4

**Fotografie nn. 7-8:** ingresso - soggiorno

**Fotografia n. 9-10:** camere

**Fotografie nn. 11-13:** cucina

**Fotografia n. 14:** gabinetto

**Fotografia n. 15:** scaletta di accesso al terrazzo

**Fotografia n. 16-17:** terrazzo sovrastante l'alloggio

La superficie lorda dell'appartamento risulta di circa mq 65, l'altezza interna è di circa 3 metri, il terrazzo ha superficie di circa mq 65.

Le superfici tratte graficamente dalla planimetria catastale riportata in scala (**Allegato 9**) non sono state rilevate sul posto e risultano sommariamente indicative. Le valutazioni che seguono saranno comunque effettuate a corpo e non a misura.

### **3 - PROPRIETA' E STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta di proprietà intera dell'esecutata .....  
in forza di atto di vendita a proprio favore delle rispettive  
quote di proprietà dei fratelli ..... rogito notaio Claudio  
Canepa del 23.02.2007 rep. .... trascritto il .....RP n° .....  
Essendo ..... già proprietaria della restante quota per  
Successione della madre ..... deceduta il ..... n° .... vol .....  
trascritta il ..... RP .....

Il tutto come risulta dalla relazione notarile rilasciata il  
17.10.2003 dal notaio Paolo Lizza **Allegato 10**.

La proprietaria ..... abita l'appartamento in oggetto e vi  
risiede.

#### **4 - PRESENZA DI VINCOLI E FORMALITA'**

Dalla relazione notarile rilasciata dal notaio Paolo Lizza di Genova **Allegato 10** alla data del 17.10.2013 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

- Ipoteca ..... RP ..... per € 140.000 nascente da mutuo rogito notaio Canepa del 23.02.2007 rep. .... concesso da Intesa Sanpaolo.
- Trascrizione di verbale di pignoramento del ..... RP ..... notificato il ..... n° ... a favore di Intesa Sanpaolo.

#### **Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente**

Non risultano vincoli di tipo ambientale o urbanistico specifico sull'immobile, per quanto emerge dagli atti non risultano domande giudiziali, l'immobile è di proprietà della esecutata sig.ra ..... coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni che vi risiede.

In **Allegato 11** si riporta una dichiarazione del dr. Donato Scisci Amministratore pro-tempore del Condominio di via Caveri 2-4 dalla quale risulta che il totale del debito per spese condominiali relative all'appartamento in oggetto è attualmente di totali **€ 2.520,34** salvo conguaglio a chiusura rendiconto esercizio 2013.

## 5 - REGOLARITA' EDILIZIA

Come risulta dagli estratti delle visure presso l'Edilizia Privata del Comune di Genova **Allegato 12** il fabbricato di via Caveri 2-4 edificato prima del 1940 è privo di Abitabilità.

Non risultano pratiche edilizie riferibili all'unità in oggetto.

Le modeste modifiche interne rispetto alla piantina catastale di impianto prima segnalate non sono recenti e non sono databili con certezza, la situazione catastale può essere regolarizzata con la presentazione di una variante grafica per diversa distribuzione.

In **Allegato 13** si riporta la Certificazione energetica ACE relativa all'unità immobiliare in oggetto redatta dal tecnico abilitato ing. Cortinois Stefano in forza della quale l'appartamento risulta di classe **G**.

## 6 - STIMA DELL'IMMOBILE

La stima sommaria dell'immobile pignorato viene compiuta a corpo e non a misura.

A titolo informativo si espone di seguito una valutazione sintetica noti i prezzi medi unitari per appartamenti liberi in condizioni normali applicati in zona.

Per quanto si rileva dalle quotazioni immobiliari aggiornate dell'Agenzia del Territorio **Allegato 14**, i prezzi unitari per gli immobili di tipo economico simili in zona per condizioni normali variano da €/mq 1.050 ad €/mq 1.500.



Visto il piccolo taglio commerciale dell'immobile, tenuto conto delle sue caratteristiche generali e specifiche di cui si è relazionato, dello stato di occupazione da parte dell'esecutata e delle irregolarità edilizie e catastali, si ipotizza per confronto in via prudenziale il prezzo unitario di €/mq 950 applicato alla superficie commerciale lorda indicativa di circa mq 65, già tenuto conto per incidenza del terrazzo annesso, per cui:  
 $\text{mq } 65 \times \text{€/mq } 950 = \text{€ } 61.750.$

Il richiesto valore di stima dell'appartamento in oggetto, a corpo e non a misura, nel suo stato attuale, inteso privo di gravami, è indicato sommariamente pari a:

**€ 60.000**

*(sessantamilaeuro)*

Con quanto relazionato il sottoscritto ritiene di aver fornito risposte ai quesiti, quanto più esaurienti possibile e rimane a disposizione per ogni ulteriore possibile chiarimento in merito.

Genova, 13.02.2014

***Allegati***

1. *Nomina esperto per la stima*
2. *Verbale di giuramento*
3. *Fissazione di prima udienza*
4. *Avviso di sopralluogo*
5. *Fotografie satellitari della zona*
6. *Planimetria toponomastica*
7. *Piantina catastale*

8. *Visura catastale*
9. *Planimetria posizionamento foto*
10. *Certificazione notarile*
11. *Dichiarazione Amministrazione Condominio*
12. *Visura Progetti Comune di Genova*
13. *Attestato di Certificazione Energetica*
14. *Quotazioni Immobiliari*
- N° *17 Fotografie.*

