

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: R.E. n° 958/2012

G. E. Dott.ssa D. Canepa

ITALFONDIARIO S.p.A. - procedente

contro

[REDACTED] - debitorici esegutate

- PREMESSA

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa D. CANEPA ha nominato C.T.U. nel procedimento sopra citato il sottoscritto Arch. Enrico Fossa, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al N. 1576; il G.E. ponendo il seguente quesito:

- a) Verifichi l'esperto anzitutto la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b) Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali,
- c) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:
 - 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a



penna di decadenza;

- 2) Una sommaria descrizione del bene;
- 3) Lo stato di possesso del bene, con 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;
- 4) 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;

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
 - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- 5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie,
 - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
- 6) 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. In caso di riscontrate irregolarità specificare il costo della loro eliminazione, se possibile.

- 7) Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, la certificazione energetica.
- d) 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.

BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto risulta:

In Comune di Genova, appartamento in Piazza Settembrini civ 4, int 2, piano primo.

OPERAZIONI PRELIMINARI

In seguito alla nomina dell'Ilmo G.E. Dott.ssa D. Canepa in data 20/06/2013 il sottoscritto ottemperava al giuramento di rito ed acquisiva le necessarie documentazioni di causa.

Eseguiti i necessari accertamenti, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Nessuno presentava onde permettere l'accesso all'immobile.

In diverse occasioni ed alle diverse ore, il sottoscritto tentava l'accesso all'immobile, senza successo.

Dopo aver finalmente rintracciato gli occupanti l'immobile, tramite la società SO.VE.MO., in data 10 giugno 2014, lo scrivente accedeva e procedeva al sopralluogo, eseguendo le misurazioni e gli accertamenti del caso.

Sono state quindi esaminate le documentazioni contenute nel fascicolo di causa e visionati



altres) i necessari documenti ottenuti presso:

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Genova;
- Archivio progetti del Comune di Genova;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Genova;

Si è anche proceduto alla stesura dei rilievi degli immobili, alla loro stima ed a tutti gli incumbenti tecnici occorrenti.

IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA

In Comune di Genova, appartamento in Piazza Settembrini civ 4, int 2, piano primo.

1.) - DESCRIZIONE

Si fornirà di seguito la descrizione di tutte le caratteristiche utili ad individuare e valutare l'unità immobiliare.

1.a.) - Ubicazione: l'edificio è situato nel Comune di Genova, quartiere di Sampierdarena, Piazza Settembrini civ 4, int 2, piano primo (annessato).

1.b.) - Destinazione Urbanistica: : la zona è denominata dal P.U.C. e dalla successiva variante adottata con delibera Comunale n°85/2009 (modifica delle norme di attuazione del PUC) del Comune di Genova Zona B, sottozona BB Tessuto Urbano e di frangia aree urbane totalmente o parzialmente edificate, a destinazione prevalentemente residenziale, diverse dalle zone A, tessuti urbani esistenti destinati ad essere conservati in ragione del compiuto assetto urbanistico conseguito o riqualificati in ragione della necessità di apportare razionalizzazioni e modificazioni dell'assetto urbanistico mediante interventi sul sistema delle infrastrutture e dei servizi, anche comportanti incrementi del carico insediativi esistente.

L'edificio è in tipologia di ambiti: BB-CE, residenziale di conservazione caratterizzata dalla compiutezza dell'assetto edificato e nella quale la residua presenza di spazi liberi connotati da contesti agrari o vegetazionali di pausa dell'edificato, costituiscono elemento di valore da preservare che prevale sulle eventuali situazioni di inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e



dei servizi (all.1); la zona non è gravata da vincoli di cui alla Legge 490 del 29/10/'99.

1.c.) - Caratteristiche della Zona: ha caratteristiche residenziali di tipo residenziale popolare, centrale e ben servita dai mezzi pubblici e servizi in generale, si cita per tutti la vicinissima stazione ferroviaria; la zona densamente popolata, ha una viabilità difficoltosa e presenta particolari difficoltà di parcheggio, ha invece caratteristiche di modesto inquinamento atmosferico.

Le attività commerciali sono varie e di buon livello. Nell'intorno, specie nella parte verso via cantore e Via Sampierdarena, il quartiere presenta un'ottima capacità commerciale, le attività hanno una massiccia concentrazione. Quindi la zona è appetibile per la residenza e per le attività commerciali.

1.d.) - Descrizione Fabbricato

1.d.1.) - Descrizione dell'Edificio: la struttura è in muratura portante, mista a strutture orizzontali in legno, probabilmente tamponata con laterizi e pietra e con solai tradizionali, insomma tipica dei primi '900. L'edificio è costituito da un blocco a pianta rettangolare a schiera con affaccio sui due lati lunghi, uno sulla piacevole piazza con aiuole e verde, uno sul retro, meno piacevole, mentre i due lati ciechi sono in aderenza con i civv 2 e 6 di Piazza Settembrini. Il fronte sud ovest, sulla Piazza Settembrini è decorato con elementi tipici dell'architettura dei primi del secolo scorso con bugnati, marcapiani e marcadavanzali lavorati a rilievo, così come il cornicione ed in aggetto, protetti. Sono facciate lavorate a rilievo, articolate dal ritmo delle bucaure e dei rilievi, fino al cornicione in aggetto su cui poggia la soprastante copertura a falde in ardesia.

Il numero complessivo dei piani è di 8: terra, destinato ad uso commerciale, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo, destinati ad abitazione.

1.d.2.) - Finiture delle scale e dell'androne: Si accede all'immobile direttamente dal piano strada tramite un un portone in alluminio anodizzato e vetro, posizionato su Piazza

Immagini: 2408257074 11/08/2014 11:00:00
Firmato Da: FSS NRC 59A17 D969C 7420042000102597 ZHERMANCK1W0EFPV00NOLYUZT8= Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.2 Serial#: 6898e6e037600bc046e0e09141d8915



Settembrini. All'interno del piccolo androne si accede al vano scala. I pavimenti sono in marmo con lambrino in lastre di travertino, le pareti sono in intonaco rivestito in intonachino colorato, i soffitti sono in intonaco pitturato.

Il vano scala, che serve due unità immobiliari per piano è costituito da rampe in marmette bianche, alzate e pedate, con zoccolo in marmo, le pareti e i soffitti sono in intonaco pitturato, le ringhiere in metallo lavorato e verniciato con corrimano in ferro. I pianerottoli sono pavimentati in marmo con pareti e i soffitti in intonaco pitturato.

Il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione.

1.d.3.) - Finiture Esterne: I prospetti sono decorati, con rilievi, marcapiani, bugnato, lesene verticali in lieve aggetto e fasce angolari, il tutto termina con un cornicione in aggetto da cui parte il tetto a falde presumibilmente in ardesia. Il tutto in intonaco alla genovese rifinito in arenino frattazzato pitturato; la facciata è ritmata dalle sole bucatore simmetriche e dai decori; i serramenti esterni sono persiane in legno verniciato, alcune in alluminio anodizzato.

Il tutto di gradevole aspetto estetico, si presenta in discreto stato di manutenzione.

1.e.) - Descrizione dell'Unità Immobiliare

1.e.1.) - Impianti: impianto elettrico, impianto telefonico, tv, impianto idrico sanitario, riscaldamento autonomo e acqua calda tramite calderina a gas e impianto citifonico. Gli impianti sono a norma di legge.

Non è presente l'ascensore.

1.e.2.) - Finiture Interne: i pavimenti sono in piastrelle di ceramica tranne una camera in graniglia; il bagno e la cucina sono pavimentati e rivestiti a parete con piastrelle di ceramica; i soffitti e le pareti sono in intonaco tinteggiato con zoccolino in ardesia.

Il portoncino caposcala blindato è in legno verniciato; le porte interne sono in legno tamburato; i serramenti verso la piazza settembrini sono in alluminio anodizzato con vetro semplice, quelli verso il retro in legno pitturato e vetro semplice, tranne la camera 2 dove il



serramento è in alluminio e vetrocamera; le finestre sono protette con persiane in legno verniciato,

I termosifoni sono in elementi di acciaio verniciato,

I sanitari e le rubinetterie sono di livello corrente.

La distribuzione dei locali è razionale e lo stato di manutenzione è appena sufficiente.

L'appartamento è sufficientemente luminoso e affaccia sui fronti nord (distacco) e sud (Piazza Settembrini).

1.e.3.) - Consistenza: l'appartamento al piano primo (ammezzato) è costituito da un ingresso/soggiorno, bagno con ripostiglio, cucina, camera 1, piccolo vano distributore a cui si accede alla camera 2 e una dispensa.

La superficie netta totale dell'appartamento netta è pari a mq. 72,00; la superficie lorda totale è di mq. 98,00, altezza netta pari a mt 2,50, che origina un volume lordo totale pari a mc. 274,00. (all. 2 e 3).

1.e.4.) - Confini: l'immobile confina con:

Nord: tramite i muri perimetrali distacco;

Ovest: appartamento int 3 e vano scala;

Sud: tramite i muri perimetrali piazza Settembrini;

Est: civ n° 6 di piazza Settembrini;

Sopra: appartamento int. 4;

Sotto: locale uso negozio 14 rosso di piazza Settembrini;

Fare riferimento agli all. 2) e 3).

2.) - STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalle esecutate Sigg.re [REDACTED] e [REDACTED]

3.) - PRESENZA DI VINCOLI



L'appartamento non risulta soggetto ad alcun tipo di vincolo e non soggetto ad espropri.

**4.) - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO NEL VENTENNIO
ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO**

4.a) - Iscrizioni:

Iscrizione in Genova Reg. Gen. 26468, Reg. Part. n°4967 del 07/07/2008

- in data 02/07/2008, iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, rogito Notaio

Aurelio Morello di Genova, a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A., contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] su immobile in Genova, piazza Settembrini civ 4, int 2, piano 1°, sez

SA, foglio 44, Particella 246, sub 6, vani 6,5, cat A/3 , cl 5, vani 6,0.

4.b) - Trascrizioni:

Trascrizione in Genova Reg. Gen. 1234, Cas. n°1483 del 10/01/1987

- In data 15 dicembre 1986 Atto di Compravendita a rogito Notaio Aristotele Morello di

Genova, a favore di Francesca SALUTE , Ved SCANCARELLO (quota di 1/1), contro

[REDACTED] sul seguente immobile:

appartamento in Genova, piazza Settembrini civ 4, int 2, piano 1°, sez SA, foglio 44, Particella

246, sub 6, vani 6,5, cat A/3 , cl 5, vani 6,0.

Trascrizione in Genova Reg. Gen. 32490, Reg. Part. n°21512 del 20/08/2008

- In data 09 giugno 2008 Atto Amministrativo dell Ufficio del Registro di Genova, Certificato

di Denunciata Siccessione, Atto di Morte a favore dei Siggri. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] sul seguente

immobile:

Firma Di: FSSNRC59A17D969C742004200026887 ZHERHANCK1W0EPH00NOLY2UZ78= Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 2 Serial: 699e4e663b088c34600c09141d8915



appartamento in Genova, piazza Settembrini civ 4, int 2, piano 1°, sez SA, foglio 44, Particella
246, sub 6, vani 6,5, cat A/3, cl 5, vani 6,0.

Trascrizione in Genova Reg. Gen. 26467, Reg. Part. n°17341 del 07/07/2008

- In data 02 luglio 2008 Atto di Compravendita a rogito Notaio Aurelio Morello di Genova, a
favore della Sig.ra [REDACTED] contro i Siggri. [REDACTED]

[REDACTED], sul seguente immobile:

appartamento in Genova, piazza Settembrini civ 4, int 2, piano 1°, sez SA, foglio 44, Particella
246, sub 6, vani 6,5, cat A/3, cl 5, vani 6,0.

Trascrizione in Genova Reg. Gen. 454, Reg. Part. n°360 del 08/01/2013

- in data 07/12/2012, verbale di pignoramento immobiliare, tramite ufficiale giudiziario, a
favore di Banca INTESA SANPAOLO S.p.A., contro [REDACTED]

[REDACTED] (quota 1/1), su appartamento in Genova, piazza Settembrini civ 4, int 2, piano 1°, sez
SA, foglio 44, Particella 246, sub 6, vani 6,5, cat A/3, cl 5, vani 6,0.

5.) - PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'appartamento è oggi in capo alla Sig.ra [REDACTED] nata a
[REDACTED], Nubile (quota di 1/1), in forza di atto di compravendita a
rogito Notaio Aurelio Morello di Genova in data 02 luglio 2008, acquistato dai Siggri.

6.) - REGIME PATRIMONIALE

L'esecutata, sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il
[REDACTED] risulta Nubile.

L'esecutata, sig. ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il
[REDACTED] risulta aver contratto matrimonio con il sig. [REDACTED]

_____ nato a _____ il _____ a Genova in data 30 marzo 2006; i
coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. (all.6).

7.) – SPESE DETRAIBILI E PENDENZE CONDOMINIALI

La situazione aggiornata relativa all'appartamento in Genova Piazza Settembrini civ 4, int 12
di proprietà delle esecutate _____

_____ risulta la seguente:

restano da pagare :

il saldo esercizio 2013 per € . 2.181,50;

rate per lavori al tetto pari ad € . 2.289,00

rate esercizio 2014 per € . 736,65;

**Pertanto alla data odierna sull'immobile gravano pendenze condominiali pari ad
€ . 5.210,19 relative agli esercizi citati, fatte salve altre pendenze maturate.**

Fare riferimento all'all. 7).

8.) – DATA DI COSTRUZIONE E LICENZE EDILIZIE

La costruzione dell'edificio risale per caratteristiche e informazioni assunte, presumibilmente
ai primi del novecento, su impianto murrario certamente precedente.

Presso l'ufficio Edilizia privata del Comune di Genova non sono presenti pratiche edilizie
originarie relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, risultano soltanto alcune
procedure relative ad interventi condominiali o di altri immobili.

9.) - REGOLARITA' EDILIZIA

Rispetto alla planimetria catastale l'immobile risulta conforme per destinazione e consistenza.

Quindi l'immobile è da considerarsi **conforme alla documentazione catastale.**

Rispetto al progetto comunale non risultando opere eseguite, si farà riferimento alla
planimetria catastale, per cui l'immobile risulta conforme per destinazione e consistenza.

Quindi l'immobile è da considerarsi **conforme alla documentazione comunale.**



(confrontare allegati 2 e 3).

10.) - DATI CATASTALI

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sez SAM; Fg 44; Mapp n°246; Sub. 6; piazza Luigi Settembrini civ n° 4, piano 1° int 2; cat. A/5; cl 5; cons vani 6,0; Ren. € 511,29 (all.4).

11.) - STIMA IMMOBILE

Il valore degli immobili sarà determinato dalle stime, scelte con differenti criteri e precisamente:

a) *In Funzione della Superficie*: con riferimento alla superficie lorda, scelto un prezzo unitario per mq., secondo il mercato corrente e le caratteristiche dell'immobile, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

b) *In Funzione dei Vani di Pertinenza*: tenuto conto delle consistenze catastali e reali dell'immobile, si determina un prezzo a vano secondo il procedimento commerciale consono a zona e tipo di costruzione, sia nella struttura che nello stato di manutenzione.

c) *In Funzione del Valore Intrinseco*: tale stima fornisce il valore reale assoluto dell'immobile nelle condizioni in cui esso si trova. Si analizzerà dunque un costo di costruzione a nuovo del volume occupato dall'immobile, detraendo una percentuale che tenga conto del degrado di vetustà, stato di conservazione ed altri fattori incidenti. Al valore ottenuto si sommerà una percentuale che tenga conto della quota d'area e degli oneri di urbanizzazione.

a) *Stima in Funzione della Superficie*

Sup. Lorda = mq. 98,00 €/mq. = 1.300.000
mq.98,00 * € 1.300.000 = € 127.400,00 arr a € 127.000,00

b) *Stima in Funzione dei Vani di Pertinenza*

Vani alla Genovese = n. 6,0 Prezzo medio a vano € 20.000.000
Vani 6,0 * € 20.000.000 = € 120.000,00



c) Stima in Funzione del Valore Intrinseco

Volume lordo = mc. 301,40 comprensivo di val condominiale pari a 5%

Costo di Costruzione a nuovo = € . 500,00/mc.

mc. 301,40 * € . 500,00 = € . 150.700,00

Coefficiente Degrado di Vetustà = 0,70

€ . 150.700,00 * 0,70 = € . 105.490,00

Incidenza Quota d'Area e Oneri di Urbanizzazione pari a 20%

€ . 105.490,00 * 20% = € . 21.098,00

€ . 105.490,00 + € . 21.098,00 = € . 126.588,00 arr. a € . 127.000,00

Media delle tre Stime

€ . 127.000,00 + € . 120.000,00 + € . 127.000,00 = € . 374.000,00

€ . 374.000,00 / 3 = € . 124.666,66 arr. a € . 125.000,00

Quindi il valore dell'immobile ad uso abitazione in Genova, piazza Luigi Settembrini civ.

n°4, int 2, piano primo risulta € . 125.000,00 (centoventicinquemilaeuro).

12.) – QUOTE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

L'esecuzione immobiliare in capo alle Sigg.re [REDACTED]

(proprietaria in quota di 1/1) e [REDACTED] ricade comunque

sull'intera piena proprietà dell'appartamento in Genova, piazza Luigi Settembrini civ. n°4, int

2, piano primo.

12.1.) – DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

La consistenza e la distribuzione dell'appartamento non consentono la divisibilità in due o più

appartamenti.

Restando a completa disposizione per quant'altro possa occorrere, il sottoscritto rassegna la presente relazione con ossequio.



Genova, 12 agosto 2014

Arch. Enrico Fossa

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) STRALCIO PUC
- 2) PLANIMETRIA STATO ATTUALE
- 3) PLANIMETRIA CATASTALE
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 6) REGIME PATRIMONIALE
- 7) SPESE CONDOMINIALI
- 8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Arch. Enrico Fossa

