

**TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**Banca Carige spa**

Avv. R. Cassinelli

contro

Debitore esecutato

**G.E.: dott. sa P. Zampieri**

**RELAZIONE DI STIMA**

---

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Astarita

Iscritto all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova col n° 1806

Studio: via A.M. Maragliano 5/10 - 16121 Genova

Tel/fax 010.553.00.16

Email : [s.astarita@studioastarita.191.it](mailto:s.astarita@studioastarita.191.it)

Pec: [silvia.astarita@archiworldpec.it](mailto:silvia.astarita@archiworldpec.it)

**NUMERO 1 LOTTO:**

*appartamento posto al primo piano del fabbricato sito in Comune di Genova (GE), via San Sebastiano, civ.n. 16 int. 2 sc. A*

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

*Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Genova (GE), facente parte del fabbricato indicato con il civ. 16 di via San Sebastiano e più precisamente:*

- appartamento distinto con l'interno 2, sc. A posto al piano primo, composto da soggiorno, cucina, bagno, 1 camera, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 63 oltre ad un soppalco di mq. 20 circa.

*(N.B. Trattandosi di un edificio con muri perimetrali esterni dello spessore di ca. 70 cm, si è ritenuto opportuno, nel calcolo della superficie commerciale, considerare lo spessore dei muri al 50%)*

**1.1. Identificativi catastali**

L'appartamento attualmente risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a ..... 5 per la quota di 1/1 con i seguenti dati: sezione GEA, foglio 95, part. 400, sub. 43, – piano 2 – categoria A/4 – classe 7 – vani 4 – R. C. 557,77

La visura catastale effettuata in data 08/09/2015 e la planimetria catastale sono allegata alla lettera A.

**1.2. Regolarità catastale**

La planimetria catastale dell'appartamento differisce lievemente dallo stato di fatto per le dimensioni dei locali, per la rappresentazione grafica della scala e per l'indicazione delle altezze nette interne di tutti i locali. Le altezze effettive rilevate durante il sopralluogo sono quelle indicate nella planimetria dello stato di fatto (All. D)

**1.3. Confini**

**L'appartamento così confina:**

- a nord: vico dei Parmigiani
- a ovest: altro interno
- a est: via san Sebastiano
- a sud, sopra e sotto: altro interno

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

### Caratteristiche zona, zone limitrofe, collegamenti pubblici

L'immobile è situato nel centro di Genova, a pochi passi da Via Roma e via XXV Aprile, contesto urbano tra i più rinomati.

L'immobile non dispone di parcheggio ma nelle immediate vicinanze ci sono garage privati che sopperiscono a tale mancanza.

La zona è ben servita dai mezzi pubblici e si trova nel cuore commerciale della città vicino a teatri, cinema, negozi di ogni tipo.

## **3. STATO DI POSSESSO**

iena proprietà dell'immobile oggetto di perizia, in cui ha residenza (All. B). Pertanto, ai fini della vendita l'appartamento si considera libero.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### 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: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso

- 31/12/1996 – R.P. n. 20.876/30.228 atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Notaio Ilario Marsano di Genova in data 20/12/1996 in forza del quale l'allora proprietaria Gabriella asservire il soppalco dell'interno 2A, con vincolo permanente di pertinenzialità con destinazione d'uso a locale di sgombero a favore del Comune di Genova ed a servizio dell'appartamento in Genova, nella casa civico 16 di Via San Sebastiano, segnato con il numero 2 della scala A.

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni

- 04/08/2010 – R.P. n. 5414/26.758 ipoteca volontaria a favore di BANCA CARIGE Spa contro G

4.2.2. Pignoramenti

- 12/05/2015 – R.P. n. 8.244/10.824 verbale di pignoramento immobiliare a favore di rchiò, per la quota 1/1 dell'intera proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- 04/08/2010 – R.P. n. 18.317 atto di compravendita a Rogito Notaio Massimo di Paolo di Genova del 07/07/2010 /1 dell' intera proprietà, contro Is
- 12/04/2005 – R.P. n. 10.309 atto di compravendita a Rogito Notaio Massimo di Paolo di Genova del 14/03/2005 1/1 dell'intera proprietà e c in Genova.
- 05/12/2002 – R.P. n. 29.826 atto di compravendita a Rogito Notaio Massimo di Paolo di Genova del 10/10/2002 a favore di 1/1 dell'intera proprietà e c 14/1942.
- 28/06/1993 – R.P. n. 11.538 atto di compravendita a Rogito Notaio Rosa Voiello di Genova del 07/06/1993 a

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Secondo i dati forniti dall'Amministrazione Condominiale (All. I), al 17 settembre 2015, a fronte di un riparto per l'esercizio 2015 pari ad € 1198,45 ed un conguaglio relativo al 2014 di € 181,71, il debito residuo per l'int. 2 sc A ammonta ad € 580,16.

Il verbale del 3 marzo 2015 (che si allega) riporta anche, come spese deliberate, la pulizia della Gronda e gli eventuali danni alla porta di una condolina (4° punto ass. ord. 03/03/15) e quanto stabilito al 5° punto della medesima assemblea.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**6.1. Attuali proprietari**

ota 1/1 dell'intera proprietà, l'immobile pervenne in forza di

**6.2. Precedenti proprietari**

ta intera della proprietà, l'immobile pervenne in forza di  
atto di acquisto dalla

proprietà pervenne in forza di atto di acquisto

ra proprietà pervenne in forza di atto a rogito Notaio

Rosa Voiello il 7.06.1993, rep. N. 50.123, reg a Genova e ivi trascritto il 28.06.1993 R.P.N. 11.538.

## **7. REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA**

Sia la variante al PUC vigente (approvata con DCC 85/2009 e DCC 73/2010) che il PUC adottato con DCC 8/2015 (in salvaguardia dal 04/03/2015), classificano l'area su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima in zona AC-CS. (Ambito di conservazione del centro storico urbano).

Da verifiche presso l'Ufficio Visure progetti del Comune di Genova risulta che l'attuale conformazione dell'appartamento deriva da progetto n°1395/93 (riguardante anche gli interni 1/1A) (All. E) con il quale sono state accorpate 4 unità immobiliari per crearne 2 nuove (int. 1A e 2A).

Come già evidenziato per la planimetria catastale (par. 1.2) anche nel progetto sono presenti le stesse lievi difformità.

Il soppalco, non risultante dal progetto del '93, è stato autorizzato in seguito alla domanda di condono edilizio n. S5374 presentato in data 01/03/1995 (All. F).

Alla luce di tutto ciò si conferma che lo stato dei luoghi è conforme ai progetti presentati in Comune.

## **8. VINCOLI**

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato né ai sensi della parte II° né a quelli della parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (tutela del patrimonio storico architettonico e tutela dei beni ambientali).

## **9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE IMMOBILE**

### **Descrizione dell'immobile civ. 16**

Come detto l'edificio è situato in via San Sebastiano nel cuore del centro città e fa parte di un complesso di edifici a schiera pluripiano, databili al XVIII secolo, con struttura in setti continui e solai in laterocemento. (foto n. 01).

L'edificio ha caratteristiche sia costruttive che di finitura del tipo "civile abitazione". La struttura portante è in muratura.

L'immobile è costituito da n° 6 piani fuori terra: il piano terra ospita attività commerciali, mentre gli altri 4 piani sono a destinazione residenziale, per un totale di n° 18 unità immobiliari ripartiti su due scale, A e B.

Sia esternamente che internamente l'edificio si presenta in più che buone condizioni di manutenzione (foto nn. 01-03-04 ).

Il portone di accesso è in legno (foto n. 02) dotato di pulsantiera con citofono. L'atrio d'accesso è stato ripristinato, come in origine, con pavimento in marmo bicromo; la scala è in ardesia e il corrimano in legno. I pianerottoli sono identici all'atrio quanto a materiali (foto nn. 03-04)

L'immobile è dotato di ascensore per arrivare al quale, però, occorre fare una rampa di scale.

#### **Descrizione dell'appartamento int. 2, sc A:**

L'appartamento, come detto, si trova al 1° piano dell'immobile.

A est l'immobile affaccia su via San Sebastiano, a nord su vico dei Parmigiani, a ovest con altro interno e a sud con vano scala.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un portoncino blindato ad anta singola (foto n. 04)

In particolare l'unità immobiliare è composta da: ingresso, cucina abitabile, bagno, 1 camera da letto con annesso piccolo ripostiglio e un soggiorno. Una scala in ardesia (foto n. 12) crea un collegamento con un piccolo soppalco con pavimentazione e struttura in legno adibito, attualmente, parzialmente a lavanderia per la parte sopra la cucina (foto nn. 08-10-13).

Il vano di accesso alla scala è voltata a vela e sono stati recuperati anche alcuni particolari dello stato originale che accrescono il pregio dell'immobile.

Sono infine state ricavate nicchie in soggiorno e in camera con mensole di ardesia per ovviare alla mancanza di spazi.

Le caratteristiche di dotazione e di finitura dei locali, sono le seguenti:

- *Ingresso: pavimentazione in ardesia con tozzetto in marmo bianco, zoccolo in ardesia, pareti tinteggiate color panna (foto n. 05).*
- *Cucina: pavimentazione in maiolica policroma e rivestimento in piastrelle fino ad un'altezza pari a 1,60m; le restanti pareti tinteggiate panna. (foto n. 09).*
- *Bagno: pavimentazione in piastrelle di colore crema, rivestimento con piastrelle chiare di*

*altezza variabile, la restante parete è tinteggiata bianca con una piccola greca policroma. Manca il bidet. (foto n. 11). Non c'è areazione naturale ma solo ad estrazione meccanica*

- *Camera e soggiorno: stessa dell'ingresso in ardesia con tozzetto in marmo bianco, zoccolo in ardesia, pareti tinteggiate color panna (foto nn. 06-07). Non c'è divisione fisica tra camera e soggiorno ma i due locali sono comunicanti con un'apertura (foto n. 07).*
- *Infissi esterni: persiane in alluminio color verde*
- *Infissi interni: in pvc doppio vetro di recente installazione in ottimo stato conservativo. Le finestre hanno notevoli dimensioni*
- *Porte interne: le due presenti, bagno e cucina, sono in legno tamburato, in discreto stato conservativo.*
- *Impianto elettrico: a norma, con contatore elettronico.*
- *Impianto di riscaldamento e idrosanitario: autonomo, caldaia installata sul soppalco (foto n. 10)*

#### Condizioni di manutenzione:

L'appartamento è in ottimo stato conservativo grazie ai recenti lavori interni

## **10. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA**

### **10.1. Criteri di Stima**

Per la valutazione si ritiene di poter 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 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 di 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.

### **10.2. Fonti di informazione**

A seguito delle informazioni assunte nell'ambito del mercato immobiliare della zona interessata (in particolare partendo dall'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che ipotizza un prezzo di vendita per immobili in fasce

simili compreso tra i 2350 e i € 3500 ) e delle comparazioni eseguite in virtù dei dati assunti dalla scrivente su immobili di noto valore di mercato ritenuti, per caratteristiche e consistenza, simili a quello in esame, la scrivente ha individuato per l'appartamento il più probabile valore a metro quadro commerciale da attribuire al bene oggetto di stima al prezzo di €/mq 3000,00 tenuto conto anche del momento di basso mercato immobiliare che ancora sussiste

Pertanto la scrivente assegna al cespite in oggetto un valore complessivo pari a:

mq 65 (63 + 2mq 10% del soppalco) x 3000,00 = € **195.000,00** (euro centonovantacinquemila/00)

**Quota pignorata: 100% della proprietà**

**considerato**

- che i segnali di ripresa del settore immobiliare per i prossimi mesi sono ancora deboli;
- che all'immobile non è asservito né box né posto auto né cantina
- che l'unico bagno esistente non ha ventilazione naturale

**considerato altresì**

- che l'immobile, oggetto di ristrutturazione recente, è in ottimo stato di manutenzione;
- che per le spese di amministrazione per il 2015 e conguaglio 2014 mancano da versare ancora € 580,16 tenuto conto delle altre spese già deliberate ma non ancora quantificate di cui al paragrafo 5;
- che l'area in cui si trova l'immobile è centrale, in zona pedonale di pregio, e ben servita sia come negozi che come servizi;

**tutto ciò considerato**

la scrivente, data la contrazione del mercato e per incentivare la vendita, considera infine congruo abbattere il prezzo di mercato di circa il 10% sul lotto, oltre ad un ulteriore 5% che comprenda anche la compensazione per le modalità della vendita e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti.

\*\*\*\*\*

**PREZZO A BASE D'ASTA**

Alla luce di quanto fin sopra esposto il prezzo base per l'incanto dell'appartamento, sito in Genova, via San Sebastiano civ. 16 int. 2A, è pari a € **167.000,00** (euro centosessantasettemila/00).



**11. DIVISIONE IN LOTTI**

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto del pignoramento, lo stesso non è divisibile in lotti.

**12. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'APE qui allegato (All. L) [redacted] allegato all'atto di vendita del 2010. L'APE risulta regolarmente depositato presso la Soc. IRE spa come da allegata certificazione.

Come si evince, non sono state riportate in fondo all'Attestazione le migliorie da apportare all'immobile per incrementare la prestazione energetica.

Nel 2010 queste ancora non erano obbligatorie come oggi.

**13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

**13.1. Operazioni peritali**

- nomina dell'esperto della procedura sopra epigrafata, dott. Arch. Silvia Astarita, con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data 18.06.2015;
- giuramento in data 01.07.2015;
- sopralluogo in data 22.07.2015;

**13.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici**

- accesso telematico presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione delle planimetrie catastali attuali e storiche;
- accesso presso ufficio Visure ed Ufficio Condoni Comune di Genova
- accesso Anagrafe per verifica residenza in data

Genova, 06 ottobre 2015

L'Esperto  
(arch. Silvia Astarita)

**Allegati:**

- A Documentazione catastale
- B Certificato anagrafico di residenza
- C Stralci P.U.C Comune di Genova
- D Planimetrie
  - D1 Planimetria catastale
  - D2 Planimetria stato attuale
  - D3 Raffronto tra planimetria catastale e stato attuale
- E Prog. n° 1395/93
- F Condono Provv. n° 1222 del 10/02/1997
- G Documentazione fotografica
- H Certificato notarile
- I Documentazione amministratore
- L Certificazione energetica
  - L1 Validità APE
  - L2 Certificato energetico