

R.E. 92/2025

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esproprio promossa da:

PALATINO SPV Srl

Creditore procedente

contro

Debitrice eseguita

G.E.: dott. Pietro Spera

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI

Genova, Via Nicolò Copernico 13/18

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Ronzitti

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 2397

Con studio in Via Montello 13/6- 16137 GENOVA - Cell. 347.9187021 - Mail: silviaronzitti.arch@gmail.com

LOTTO: appartamento in Genova, via N. Copernico 13/18 piano sesto.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà per 1/1 dell'immobile sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 13, di Via N. Copernico interno 18 e più precisamente:

- appartamento posto al piano sesto composto da: ingresso (**Allegato B.8.**), cucinino (**Allegato B.9.**), camera 1 (**Allegati B.11. e B.12.**), camera 2 (**Allegati B.13., B.14 e B.18.**), disimpegno (**Allegato B.10.**), bagno (**Allegati B.16 e B.17.**), balcone chiuso (**Allegato B.15**) e ripostiglio.

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: 59,00 mq. (superficie lorda commerciale)

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. $(58,30 \times 1) + (2,45 \times 0,35) = 59,00$ mq. (arrotondato per difetto)

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a:

- **per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni e deceduto in data 01/11/2020 con i seguenti dati:**

- Sezione **GED**, foglio **48**, mappale **1358**, sub. **18** – Via N. Copernico 13/18 - piano **sesto** - categoria **A/4** - classe **II°** - consistenza **vani 4,5** - R.C. **€ 278,89**;

1.4 - Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 22/01/1962 (**Allegato A.1.**) a mani dello scrivente, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- eliminazione di tramezza divisoria tra ingresso e cucina;
- chiusura del balcone.

1.5 – Confini

L'appartamento confina:

- a nord: con distacco;
- ad est: con distacco;
- a sud: con via Copernico;
- ad ovest: con vano scala ed appartamento int. 19;
- sopra: con copertura;
- sotto: con appartamenti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

zona periferica con scarsa disponibilità di posteggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il quartiere è densamente popolato e poco servito da attività commerciali.

Collegamenti pubblici:

L'immobile dista 4,3 Km dalla stazione di Genova Brignole. La zona è servita dai mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento è attualmente occupato dall'esecutata con i due figli di cui uno minorenne.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- **Iscrizione nn. 15587/2515 del 04/05/2022** ipoteca di rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 07/05/2002, numero di repertorio 94479, Notaio Mammi Giuseppe, Sede Genova, a favore di Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, sede Genova, Codice Fiscale 0328588104, contro _____, capitale _____



195.150,00, totale 390.300,00. Grava su Genova, Sezione GENOVA, Sezione Urbana GED, Foglio 48, Particella 1358, Sub. 18 con unità precedente identificata da Foglio 48, Particella 641, Sub. 18.

- **Iscrizione nn. 49854/13550 del 29/11/2007**, ipoteca legale nascente da ipoteca esattoriale del 26/11/2007, numero di repertorio 157597/48 emesso da Equitalia Polis S.p.A., sede Napoli, a favore di Equitalia Polis S.p.A., sede Napoli, Codice Fiscale 07843060638 (Domicilio ipotecario eletto in Genova, Via XII Ottobre 1),

, capitale 129.812,83, totale 259.625,66.

Grava su Genova, Sezione GENOVA, Sezione Urbana GED, Foglio 48, Particella 1358, Sub. 18 con unità precedente identificata da Foglio 48, Particella 641, Sub. 18.

- **Trascrizione nn. 8015/6399 del 12/03/2025**, nascente da verbale di pignoramento immobili del 13/02/2025, numero di repertorio 1757, emesso da Uff. Giud. Corte di Appello di Genova, sede Genova, a favore di Palatino SPV S.r.l., sede Roma, Codice Fiscale 15796561007 (Richiedente: Europa C.S. Srl per Avv. Roberto N. Cassinelli, Via Brigata Liguria 3/11, Genova), contro

15051.

Grava su Genova, Sezione GENOVA, Sezione Urbana GED, Foglio 48, Particella 1358, Sub. 18.

4.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. di conformità urbanistico edilizia: €. 1.200,00

4.2.2. di conformità catastale: €. 300,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.100,00
- Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate
ma non ancora scadute alla data odierna: € -----
- Spese condominiali ordinarie insolute: € 1.380,00
- Spese condominiali straordinarie insolute: € -----

(alla data del 03/06/2025)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali e precedenti proprietari

- Originariamente l'intero in piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura, già identificato Sezione Genova, Sezione Urbana GED, Foglio 48, Particella 641, Sub. 18, era del _____ a Genova, Codice Fiscale _____ in regime di separazione dei beni pervenuta per atto di compravendita del _____, numero di repertorio _____ Notaio Giuseppe Mammi, sede Genova, trascritto il _____, nn. _____, da potere d _____, sede Genova, Codice Fiscale _____
- Successivamente, _____, muore il sig _____, risulta successione registrata _____ 24 al numero di repertorio _____, Genova atti Pubblici Succ. Rimb. Iva, trascritta il _____ ai nn. _____ devoluta per legge a favore Eredità giacente d' _____ per la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile, Sezione GENOVA, Sezione Urbana GED, Foglio 48, Particella 1358, Sub. 18.
- Risulta trascritta in data _____ ai nn. _____ 63 accettazione espressa di eredità di _____, nato a Genova, _____ da parte dell'erede sig.ra _____ nascente da atto Notaio D'Arco Carlo, sede Genova del 07/06/2024. Il quadro "D" riporta: "La signora _____ è la moglie del sig _____ entrambi di cui al quadro "C" della presente nota.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio è stato realizzato con progetto n. 13474/L del 11/07/1952 ed è stato rilasciato il decreto di abitabilità n. 822 del 31/08/1960.

Non risultano depositate istanze di condono per la chiusura vetrata del balcone

Tale intervento potrà essere sanato con il Decreto Salva Casa in quanto rispetta i limiti di tolleranza ammessi e realizzato prima del 24/05/2024.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. definitivo 2015 adottato con DD n. 2015/118.0.0./18 entrato in vigore il 03/12/2015 il fabbricato è ricompreso in zona AR-UR (Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale).

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico, e non è vincolato dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (bellezza d'insieme).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	cemento armato - condizioni: buone
Solai:	misto
Copertura	tipologia: a terrazzo praticabile
Scale:	ubicazione: interna - condizioni: buone - Ascensore: presente, ma i proprietari dell'immobile non hanno pagato la quota di ingresso.
Balconi:	presente - condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim/ne esterna:	marciapiede non presente - accesso diretto da piano strada
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: buone
Portone:	serramento in metallo - condizioni: buone
Scale:	scale in marmo - condizioni: buone
Porta di ingresso:	blindata con anta singola a battente - condizioni: buone
Infissi esterni:	finestre in alluminio senza taglio termico vetro doppio, condizioni: buone cassettoni in legno tapparelle in PVC - condizioni buone

Infissi interni:	porte in legno - condizioni: buone
Bagno:	bagno: completo di lavabo, wc, bidet, vasca.
Pavimenti:	piastrelle in ceramica - condizioni: buone parquet (camera 2) - condizioni: insufficienti
Pareti:	ceramica (bagno e cucina) e tinteggiatura - condizioni: discrete

Impianti:

Citofonico:	presente
Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	sottotraccia non a norma
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Fibra ottica:	presente
Termico:	impianto di riscaldamento autonomo

Sono presenti fenomeni di condensa dovuti ad uno scarso isolamento termico della copertura.

E' stato redatto un nuovo Attestato di Prestazione Energetica codice certificato n. 07202527342, valido fino al 13/06/2035, l'edificio rientra in classe G.

11. VALUTAZIONE DAL 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 immobiliari 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. Stima del valore a base d'asta

Valori OMI (abitazioni di tipo economico):

minimo 1100,00 €/mq – Massimo 1600,00 €/mq (riferiti al 2° semestre 2024) – zona periferica.

Lotto unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq. 59,00.

(mq. 59,00 x €/mq. 1150,00) = €. 67.850,00

Valore dell'immobile: €. 67.850,00 (sessantasettemilaottocentocinquanta/00)

Valore a base d'asta decurtato del coefficiente correttivo posto come incentivo d'asta (5%):

Valore a base d'asta per la quota di 1/1:

€. 64.000,00 (sessantaquattro/00) arrotondato per difetto

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia in nessun caso divisibile in lotti.

La quota dell'esecutata è così ripartita:

Figueroa Garcia Diana Carolina (1/1):

€. 64.000,00 (sessantaquattro/00)

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

13.1 – Operazioni peritali

- giuramento in data 26/03/2025;
- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 18/04/2025;

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Genova;
- accesso presso l'ufficio del Catasto di Genova per l'acquisizione dell'elaborato planimetrico;
- contatti con l'amministrazione di condominio.

Genova, 01 agosto 2025

L' Esperto

Silvia Ronzatti

(arch. Silvia Ronzitti)