

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**BNL s.p.a.**

Avvocato Virgilio Bazzani

contro

debitori eseguiti

G.E.: dott.ssa P. ZAMPIERI

**RELAZIONE DI STIMA**

---

Tecnico Incaricato: Ing. Bergamini Stefano

Iscritto all'ordine degli Ingegneri

Con studio in Via Pisacane 17/5 - 16129 Genova

*LOTTO UNICO: appartamento sito nel Comune di Genova, in Via Giovanni Arrivabene 26 (Sestri Ponente) interno 1, posto al piano terra.*

## **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, con accesso dal civico 26 di Via Giovanni Arrivabene, distinto con l'interno "1" posto al piano terra e composto da:

- piccolo ingresso, camera da letto, cucina, camera armadi, ripostiglio e bagno.

### **1.1 - Dati tecnici:**

La superficie lorda commerciale è di mq 70,00 circa, nella maggior parte dell'appartamento l'altezza interna è di m. 2,63; nel locale non abitabile a causa della mancanza di areazione naturale (nella planimetria catastale indicata come "studio" ma sarebbe meglio nominarla "camera armadi") l'altezza è ridotta a circa 2,30 m.

### **1.2 – Identificativi catastali**

L'appartamento, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in Via Giovanni Arrivabene 26 in capo al sig. \_\_\_\_\_ (per la quota di ½)

ed alla sig.ra \_\_\_\_\_ (per la quota di ½), con i seguenti dati:

Sezione SEP, foglio 54, mappale 195 sub. 1 – Via Giovanni Arrivabene civ. 26 - piano T int. 1  
categoria A/4 - classe III - vani 4 - R.C. €. 216,91;

### **1.3 – Regolarità catastale**

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale, si è riscontrata la mancanza di un tratto di spallina in muratura nel locale bagno (vedi all. 3). Tale difformità, probabilmente dovuta ad un errore grafico, non modifica la disposizione degli spazi interni, e risulta ininfluyente.

### **1.4 – Confini**

**L'appartamento così confina:**

- a nord: Via Giovanni Arrivabene;
- ad est: con il civico 24;
- a sud: appartamenti del civico 28 e distacco verso interni;
- ad ovest: appartamento int. 28;
- sopra: appartamenti del civico 28;

- sotto: terreno;

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'appartamento si trova al piano terra del civ. 26; internamente si presenta in pessime condizioni di abitabilità e con finiture di scarso livello. L'appartamento soffre di scarsa illuminazione ed aerazione.

Caratteristiche zona: Periferica prevalentemente residenziale.

La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il contesto è ultra-popolare.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale, terziario. Nelle vicinanze si trovano attività commerciali ed artigianali.

Collegamenti pubblici: la zona è servita dal servizio pubblico AMT.

## **3. STATO DI POSSESSO**

Gli esecutati non sono residenti nell'immobile il quale è occupato dalla signora

, nata in , in forza al contratto n° 6816

stipulato con la signora e registrato il 27/07/2012. Il contratto di locazione (vedi all. 8) prevede un affitto di 6600 €/anno con rate semestrali di 550€.

## **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:

Trascrizione contro del 21/05/2010 Registro Generale n° 16624 Registro Particolare n° 11175 ( Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili )

#### 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: nessuno.

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

#### 4.2.1. Iscrizioni

Iscrizione contro del. 28/05/2004 Registro Generale n° 24858 Registro Particolare n° 5928 (

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario )

## .2.2. Pignoramenti

- Pignoramento trascritto in data 21/05/2010 a favore di BNL S.P.A., contro

- 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale: Non ci sono regolarizzazioni urbanistico-edilizie da presentare, vedi successivo punto 7 per quanto riguarda la regolarità edilizia.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600 € circa.

Rate condominiali ordinarie e straordinarie insolute: 2000 € circa (al momento della stesura della presente stima, non è ancora stato definito il rendiconto definitivo dell' amministrazione per l' anno 2012).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### 6.1 Attuali proprietari

Agli esecutati sig \_\_\_\_\_ e Sig.ra \_\_\_\_\_ ,

l' unita immobiliare oggetto di perizia è pervenuta per atto di compravendita presentato il 18/05/2004 con Modello Unico n°. 14968 del 1/2004 in atti dal 31/05/2004 Rep. n° 7933 a rogito del notaio Cola Maria Paola di Genova e trascritto il 28/05/2004 a Genova per la quota di ½ ciascuno in regime comunione dei beni.

### 6.2 Precedenti proprietari

Il signor \_\_\_\_\_ e la signora \_\_\_\_\_ hanno acquistato con atto di compravendita rep. n. 7933 del 18/05/2004 a rogito del notaio Cola Maria Paola di Genova e trascritto a Genova il 28/05/2004 M.U. n° 14968 del 1/2004, dal signor \_\_\_\_\_ .

## **7. REGOLARITA' EDILIZIA**

Il fabbricato è stato realizzato con progetto prot. n° 284 del 1929 ma non è stato possibile reperire il certificato di agibilità.

Come già detto al punto 1.3 è stata riscontrata una lievissima difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale assolutamente ininfluyente.

E' stata eseguita una accurata ricerca presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova per provare a reperire il progetto originale (prot. n° 284 del 1929) o di eventuali successive istanze di condoni tuttavia senza esito.

Non è stato possibile quindi accertare se l'appartamento abbia subito qualche modifica rispetto all'impianto originario in termini di cambio d'uso o divisori interni.

Ho proceduto quindi alla ricerca dell'atto di provenienza ed in particolare, dall'atto Notaio Riso registrato a Genova il 24/05/1989 n° 5498 tra il sig. (venditore) ed il sig.

(acquirente), si può osservare che:

- all'art. 1 “ .... *immobile sito in Genova Sestri Ponente facente parte della casa distinta con il civico 26 di Via Arrivabene, e precisamente: appartamento posto al piano terra, .....*” per cui l'unità immobiliare risultava già adibita ad uso residenziale;

- all'art. 4 “.... *la parte alienante - ....omissis .....*- *dichiara che la costruzione di quanto trasferito con il presente atto venne iniziata in data anteriore al settembre 1967 e che all'immobile in oggetto non sono state apportate varianti per le quali fossero richiesti provvedimenti amministrativi.*” per cui non sono state eseguite opere di trasformazione.

## **8. INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10/3/2000, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella tavola 26 in Zona BB-RQ.

## **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 legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

## 10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

|   |  |
|---|--|
| <b>Caratteristiche strutturali:</b>       |  |
| Strutture verticali:                      | muratura portante - condizioni: non si evidenziano particolari criticità   |
| Travi:                                    | non visibili condizioni: non si evidenziano particolari criticità  |
| Solai:                                    | struttura non visibile. condizioni: non si evidenziano particolari criticità   |
| Copertura:                                | tipologia: piana   |
| Scale:<br>Atrio:                          | atrio assente, accesso indipendente dalla strada.  |
| Ascensore                                 | assente  |
| Terrazzo:                                 | Piastrellato con piastrelle 7,5x15 condizione sufficiente  |
| <b>Componenti edilizie e costruttive:</b> |  |
| Pavim/ne esterna:                         | marciapiede antistante l'edificio asfaltato  |
| Pareti esterne:                           | muratura di pietra; intonaco in arenino alla genovese - condizioni: quasi sufficiente.   |
| Cancello/portone:                         | Di modesta fattura , in legno a singola anta   |
| Scale:                                    | assenti  |
| Infissi esterni:                          | finestre di alluminio con vetro singolo condizioni scarse; mancano le persiane, le finestre sono dotate di grate.  |
| Infissi interni:                          | porte in legno tamburato, tipo economico, condizioni: scarse   |
| Soggiorno:                                | pavimentazione in piastrelle 25x25 condizioni : sufficienti<br>pareti con pittura di colore bianco condizioni : sufficienti  |
| Cucina:                                   | pavimenti e pareti con piastrelle 25x25 fino ad 1,20m circa condizioni : sufficienti<br>pareti con pittura di colore bianco condizioni : sufficienti   |
| Bagno:                                    | piastrelle 25x25 bianche condizioni : sufficienti<br>pavimento piastrelle 25x25 condizioni: sufficienti  |
| Altri locali                              | In camera da letto, nella camera armadi e nel ripostiglio pavimenti con piastrelle le pareti sono intonacate e pitturate di bianco condizioni:insufficienti. La camera da letto ha scarsa illuminazione ed aerazione naturali, la camera armadi ne è totalmente priva. |
| <b>Impianti:</b>                          |  |
| Citofonico:                               | presente   |
| Ascensore:                                | assente  |
| Gas:                                      | contatore posto in cucina  |
| Elettrico:                                | contatore posto all' ingresso in soggiorno.  |

|             |   |
|-------------|---|
| Fognatura:  | allacciato alla rete comunale                                       |
| Idrico:     | allacciato alla rete idrica   |
| Telefonico: | no  |
| Termico:    | autonomo, la calderina è posta in cucina<br>condizione: sufficiente |

## **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 dei prezzi di mercato noti relativi alla località per immobili di caratteristiche e consistenza simili a quello in oggetto. Si terrà conto anche del valore di capitalizzazione della rendita del canone di affitto.

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 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**

#### **Lotto unico:**

Costituito da appartamento della superficie lorda pari a mq 70 circa.

- considerando per la destinazione d'uso abitativa un valore di 900 €/mq si ottiene:

mq 70 x €/mq. 900 = € 63.000

- considerando un affitto medio di 250 €/mese si ottiene un reddito di 3000 €/anno il quale, capitalizzato con un tasso pari al 4%, fornisce un valore di capitalizzazione di  $3000/4\% = € 75.000$ . Pertanto mediando i due valori si ottiene un più probabile valore di mercato arrotondato pari a 69.000. € (nota che il contratto di affitto in corso è di importo superiore ma difficilmente rinnovabile alle stesse condizioni economiche).

Trattandosi di asta immobiliare, al fine di incentivare la più ampia partecipazione, si può considerare un ribasso dell' 15 % circa, ottenendo il seguente valore a base d'asta:

**Valore a base d' asta: €. 59.000**

## **12. DIVISIONE IN LOTTI**

Stante le caratteristiche dei beni pignorati, lo stesso non è divisibile.

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

### **13.1 – Operazioni peritali**

- nomina con ordinanza in data 10/09/2010, quale esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, dott. Delucchi;
- giuramento in sede dell' udienza in data 20/09/2010 ;
- sospensione della procedura
- disposizione di proseguimento delle operazioni peritali il 25/09/2012
- fissazione del sopralluogo in data 28/11/2012 mediante invio di raccomandata A/R all' esecutato senza possibilità di accesso;
- fissazione del sopralluogo in data 19/12/2012 mediante invio di raccomandata A/R all' esecutato senza possibilità di accesso;
- nomina del custode il 25/01/2013
- l' accesso all' unità immobiliare è avvenuto in data 15/02/2013 in presenza del custode.

### **13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici**

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per l' acquisizione della planimetria catastale



e delle visure storiche;

- ricerca del decreto di abitabilità;

- verifiche eseguite presso l' ufficio condono edilizio per la verifica di pratiche di sanatoria con esito negativo;

- verifiche eseguite presso l' ufficio Edilizia Privata per ricerca del progetto originario con esito negativo;

- verifiche presso l'Ufficio Tecnico Erariale per aggiornamento visure ipotecarie.

- ricerca atto di provenienza Notaio Riso

Genova, 05/07/2013

L' Esperto

---

*(Ing. Stefano BERGAMINI)*

**Allegati:**

Allegato 1 : Visura storica Catastale appartamento.

Allegato 2 : Planimetria Catastale appartamento.

Allegato 3 : Rilievo dello stato attuale dei luoghi ed individuazione delle irregolarità.

Allegato 4 : Documentazione fotografica (planimetria con punti di vista e foto).

Allegato 5 : Stralcio del PUC e toponomastica per l' individuazione della zona.

Allegato 6 : Aggiornamento dell'Ispezione Ipotecaria.

Allegato 7 : Dichiarazione del terzo occupante.

Allegato 8 : Contratto di locazione ad uso abitativo.

Allegato 9 : Stralcio copia atto di provenienza Notaio Riso.

Allegato 10 : Certificazione Energetica.