

R.E. 727/2014

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

contro

G.E. Dott. Franco Davini

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Gaetano Bellotta

iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti di Genova al n. 1471, con studio in
Genova, Via Palestro, 29/6, c.a.p. 16122 (tel. 0108397116 - 3494493067)

Firmato Da: BELLOTTA GAETANO Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50a39fc2bdccde7ada45864c30fab17f9



UNICO LOTTO

appartamento posto al piano quarto sito nel Comune di Genova, Via Carlo Montanari, civ. 5 interno 17;

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento sito nel Comune di Genova-Oregina (I Centro Est), facente parte del fabbricato condominiale indicato con il civ. 5 di Via Carlo Montanari e più precisamente:

appartamento distinto con l'interno 17 del civico 5, posto al piano quarto (quinto fuori terra), composto da: piccolo ingresso senza finestra, cucina affacciante su poggiolo, due camere, bagno e piccolo disimpegno con armadietto a muro.

1.1) Dati tecnici

Appartamento: superficie lorda = mq 77;

superficie del poggiolo = mq 2,90.

1.2) Calcolo superficie virtuale

Viene applicato un coefficiente correttivo pari al 25% della superficie del poggiolo. Pertanto, la superficie lorda commerciale complessiva dell'appartamento risulta pari a mq $(77 + 0,25 \times 2,90) \cong$ **mq 78**.

1.3) Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova

in capo a: _____ nato a _____ il _____ (c.f. _____)

_____ per la quota di proprietà di 1/2 dell'intera proprietà

e a _____ nata a _____ il _____ (c.f. _____)



per la restante quota di 1/2 della proprietà e presenta i seguenti dati (v. doc. 1):

sezione GEC, foglio 3, particella 22, subalterno 19, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4, rendita € 289,22.

Indirizzo: Via Carlo Montanari, n. 5 piano 4 interno 17.

1.4) Regolarità catastale

La planimetria catastale dell'appartamento (v. doc. 2) corrisponde allo stato attuale dei luoghi riscontrato dal sottoscritto, pertanto non occorre l'aggiornamento grafico.

1.5) Confini

L'appartamento così confina:

- a nord con: vano scale e appartamento interno 18;
- a est con: Via Carlo Montanari;
- a sud con: distacco;
- a ovest con: appartamento interno 16;
- sopra con: appartamento interno 21;
- sotto con: appartamento interno 13.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica a carattere prevalentemente abitativo a media densità, come rilevabile dallo stralcio della planimetria riferita alla toponomastica di cui al doc. 3 (ove viene erroneamente denominata "Via Carlo Mantanacci"); Via Montanari è uno degli assi rettilinei che costeggiano il Monte Montallegro in Oregina ed è a modesta circolazione veicolare (anche se a doppio senso di marcia) e pertanto



l'inquinamento acustico rilevabile dall'interno dell'immobile *de quo*, posto peraltro al piano quarto, risulta attenuato o quasi nullo.

Urbanizzazione primaria e secondaria complete.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e poco commerciale; dal balcone dell'appartamento in esame è possibile godere di un vasto scorcio panoramico con vista mare (foto 1); non si rilevano in zona spazi fruibili dal pubblico tipo piazze o parchi attrezzati.

Collegamenti pubblici: imbocco autostradale a circa Km 3; stazione ferroviaria a circa Km 2; superstrada: la Circonvallazione a Monte (Corso Firenze, ecc. che costituisce l'asse stradale di collegamento tra la zona est e la zona a ponente) può essere raggiunta percorrendo circa Km 1 dall'immobile; a circa Km 8 trovasi l'aeroporto Cristoforo Colombo.

3) STATO DI POSSESSO

L'appartamento oggetto di perizia risulta attualmente utilizzato dal debitore esecutato, come accertato direttamente dal sottoscritto Estimatore. Presso l'Agenzia delle Entrate Genova 1 (Uffici di Carignano) non risultano contratti di locazione registrati dai due proprietari.

Nonostante la presenza di mobilio e varie suppellettili all'interno dell'immobile, non avendo il sottoscritto Estimatore riscontrato contratti di locazione registrati a beneficio di terzi soggetti, avendo espletato regolare visura presso l'Agenzia della Entrate di Genova 1 (Uffici di Carignano), ai



fini della presente perizia, l'immobile verrà valutato come libero da persone e cose.

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1) Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: quelle indicate in successivo paragrafo.

4.1.2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: non si verifica tale circostanza considerando quanto rilevabile dal certificato di stato libero che qui viene prodotto sub doc. 4.

4.1.3) Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4) Altre limitazioni d'uso: non risultano.

4.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Nella documentazione agli atti non è presente la relazione notarile, ma risulta comunque prodotta la documentazione ipocatastale prevista dall'art. 567 cpc e pertanto gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

In particolare sono stati inviati telematicamente i seguenti documenti:

- Certificato ipotecario speciale;
- Visura storica catastale dell'immobile;
- Trascrizione del pignoramento.

Con riferimento all'immobile in esame, in particolare per quanto riguarda le note di natura pregiudizievole nel ventennio antecedente (consistenti in pignoramenti, ipoteche, sequestri, ecc.), la situazione ipocatastale risulta la seguente:



- nota di trascrizione (di natura volontaria) R.P. n. _____ del _____ di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio _____ di Genova del _____ repertorio n. _____ a favore di _____ nato a _____ il _____ (c.f. _____), per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e di _____ nata a _____ il _____ (c.f. _____) per la restante quota del diritto di proprietà pari a 1/2 e contro _____ nato a _____ il _____ (c.f. _____) per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà e _____ nata a _____ (C) il _____ (c.f. _____) per il diritto di usufrutto nonché _____ nata a _____ il _____ (c.f. _____) per la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà;

- nota di trascrizione (di natura pregiudizievole) R.P. n. _____ del _____ di atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova al Rep. _____ del _____ a favore di _____ come sopra generalizzata e contro _____ come sopra generalizzato per la quota di 1/2 della proprietà dell'immobile. L'ammontare del credito è di € 113.200,32 oltre interessi e spese.

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia per quanto riguarda l'appartamento pignorato: non occorre alcun onere in quanto non si sono rilevate difformità.

4.3.2) Di conformità catastale: nessun onere (come già rilevato la rappresentazione grafica della planimetria catastale risulta conforme con lo stato dei luoghi).

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Firmato Da: BELLOTTA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50a991c2bdcd67ada45864c30fab179



5.1.1) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 750,00 circa (si ricorda che l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo);

5.1.2) Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate: non risultano al momento della perizia, come dichiarato telefonicamente al sottoscritto dall'Amministratrice del caseggiato Sig.ra Vittoria Pesaro anche se, a seguito di lamentate infiltrazioni provenienti dalla copertura e dagli abbaini negli immobili al piano attico, è stato incaricato un tecnico per la stesura di capitolato in previsione di lavori di ristrutturazione;

5.1.3) Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: circa € 1.000,00 relative alla gestione ordinaria dell'anno scorso.

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1) Attuali proprietari

L'immobile in perizia è pervenuto agli attuali proprietari Sig. _____ nato a _____ il _____ (parte eseguita) nonché alla Sig.ra _____ nata a _____ il _____ in forza di atto di compravendita a rogito notaio _____ (rep. _____ del _____) trascritto a Genova al R.P. n. _____ il _____ avendolo ricevuto dai Signori _____ nata a _____ il _____ (c.f. _____) e _____ nato _____ il _____ (c.f. _____), per quanto riguarda la nuda proprietà dell'immobile nonché dalla Sig.ra _____ nata a _____ il _____ (c.f. _____) con riguardo all'usufrutto.

Per quanto concerne le provenienze, in tale atto si fa riferimento alla scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio _____ di Genova in data



2557/2015, rep. n. 10000, registrata il 10/03/2015 al numero 10000, trascritta in cartella ai numeri 10000/10000.

La fotocopia di tale atto viene qui allegata *sub* doc. 5.

6.2) Precedenti proprietari

Come sopra riferito.

7) REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'Archivio Progetti dell'Edilizia Privata è riscontrabile il progetto originario riguardante la costruzione del caseggiato condominiale di Via Montanari 5 ai n.ri 3/23 e 375/28.

Il Decreto di Abitabilità non è riscontrabile presso i competenti uffici in quanto l'epoca di costruzione del caseggiato è antecedente all'anno 1929, data in cui veniva approvato il Regolamento Edilizio Comunale.

Come già riferito, non sono state riscontrate difformità edilizie all'interno dell'appartamento *de quo*.

8) INDAGINE URBANISTICA

La zona urbanistica, ove è inserito il fabbricato condominiale di cui l'immobile in esame fa parte, è classificata dal PUC in vigore del Comune di Genova - Piano Urbanistico Comunale approvato con DPGR n. 44 del 10/3/2000 aggiornato all'anno 2014 - come zona B residenziale con sottozona BB-CE.

Il nuovo PUC definitivo adottato dal Comune di Genova con Delibera Comunale n. 8/2015, inserisce l'immobile in oggetto in zona AC - IU (Ambito di Conservazione dell'impianto urbanistico).

La relativa cartografia tecnica di riferimento viene qui allegata *sub* doc. 6.

9) VINCOLI



Il fabbricato *de quo*, di cui l'appartamento in perizia fa parte, non risulta vincolato come "Bellezza d'Insieme" ai sensi della Parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42/04 nè ai sensi della Parte II del medesimo Decreto sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Sussiste invece il vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/1923.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

10.1) Caratteristiche strutturali dell'immobile

- Strutture verticali: mista (v. foto 2 - 3 e 4); condizioni normali.
- Travi - pilastri: esistenti.
- Copertura: a falde con abbadini; condizioni scarse, come già rilevato, vista la previsione del condominio di intervenire con lavori di straordinaria manutenzione all'integrale sviluppo della superficie della copertura.
- Scale: tipologia a rampe con ballatoi (foto 5 - 6); ubicazione: interna; servoscala assente; impianto ascensore esistente; condizioni sufficienti.
- Balconi: presente un poggiolo aggettante su Via Montanari.
- Cantina: non presente.

10.2) Componenti edilizie e costruttive

- Pareti esterne: intonaco liscio alla genovese; condizioni medie in generale come rilevabile dal materiale fotografico allegato.
- Portone/atrio condominiale: tipologia a due ante di colore dorato; condizioni sufficienti (v. foto 7). Le pareti dell'atrio sono rasate con intonaco pre-colorato, senza lambrino e il resto delle superfici è tinteggiato in bianco (foto 8). Superficie del pavimento interrotta da 4 scalini di marmo bianco e suddivisa in due porzioni: la prima, verso il portone, ricoperta con piastrelle di graniglia colore beige e la seconda, più rialzata, con graniglia a disegni (foto 8 e 9).



- Scale: ballatoi in graniglia a grana grossa delimitata da lastre di marmo (foto 6); gradini in marmo bianco sia nelle pedate che nelle alzate (foto 5); pareti ultimate con intonaco plastico beige (come per l'atrio) e le restanti superfici bianche; ringhiera e passamano in ferro a semplice disegno; esistente lo zoccolino battiscopa; condizioni sufficienti.
- Porta caposcala: a due ante in legno.
- Infissi esterni appartamento: finestre a doppia anta in alluminio bianco; persiane esterne in pvc; condizioni sufficienti.
- Infissi interni appartamento: porte a battente in legno; condizioni sufficienti (v. ad esempio la foto 10).
- Cucina: abitabile; pavimento in graniglia senza decori e pareti tinteggiate di bianco e solo in parte rivestite con piastrelle di colore bianco in ceramica (v. foto 11 - 12); condizioni sufficienti.
- Bagno: pavimento in graniglia e pareti rivestite con piastrelle in ceramica e sanitari di colore bianco (v. foto 10 - 13). Il piccolo servizio igienico dell'alloggio, dotato di finestra, è accessoriatato con piatto doccia con cabina, lavabo, bidet e w.c.. Condizioni medie.
- Pavimenti appartamento: tutti i vani presentano pavimenti in graniglia e in alcuni vani anche con disegni geometrici (foto 14 - 15). Condizioni sufficienti..
- Pareti, soffitti appartamento: tinteggiati di bianco come da materiale fotografico allegato; condizioni medie.

10.3) Impianti appartamento

- Citofonico: esistente.
- Ascensore: presente.
- Gas: alimentazione a gas metano.
- Elettrico: sottotraccia.
- Fognatura: allacciata alla rete comunale.
- Idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- Telefonico: esistente sottotraccia.



Termico: l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo; la caldaia pensile è posizionata nel vano cucina; le superfici radianti sono in alluminio (v. foto 13 e 15).

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

L'assegnazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (appartamento libero da inquilini), dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato di immobili simili in zone viciniori o comunque assimilabili.

Le fonti di informazione si sono concretizzate sia per acquisizione diretta presso agenzia di mediazione immobiliare sia utilizzando la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (v. doc. 7 - tenendo presente tuttavia che trattasi nella fattispecie di alloggio di tipo economico) e/o tramite consultazione di quotidiani locali specializzati.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene *de quo* si adotteranno due criteri valutativi e, precisamente, uno analitico (in funzione del reddito presunto) e uno sintetico (in funzione della superficie).

Comparando infine i due valori così ottenuti e operando la media aritmetica si addiverrà alla determinazione del più probabile valore di mercato.

11.1) Stima analitica dell'appartamento (in funzione del reddito presunto)

Ai fini del presente calcolo si ritiene opportuno considerare lo stesso canone mensile netto (decurtate cioè le spese generali di manutenzione straordinaria, imposte, assicurazione, ecc. stimate complessivamente intorno al 13%) pari a € 400,00 mensili per l'alloggio in esame. Ne deriva un reddito annuo netto (Rn) di € 4.800,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 4% in



considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile. Pertanto: $V_1 = R_n/i = € 4.800,00/0,04 = € 120.000,00$.

11.2) Stima sintetica dell'appartamento (in funzione della superficie)

La superficie lorda commerciale ("corretta") dell'appartamento oggetto di stima misura complessivamente circa mq 78 (v. par. 1.2 della presente relazione).

Il valore al mq si stima in € 1.600,00. Si ottiene pertanto: $V_2 = €/mq 1.600,00 \times mq 78 \cong € 125.000,00$.

11.3) Il più probabile valore di mercato dell'immobile

Preso atto dei valori V_1 e V_2 determinati nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle considerazioni fin qui espresse, il più probabile valore di mercato dell'immobile *de quo* risulta:

$V_m \text{ appartamento} = (V_1 + V_2)/2 = € (120.000,00 + 125.000,00)/2 \cong € 123.000,00$.

11.4) Valore a base d'asta della quota di 1/2 della proprietà dell'appartamento oggetto di stima

Valore di 1/2 della proprietà dell'appartamento = € 123.000,00/2 = 61.500,00;

Totale del valore del lotto pignorato (quota pari a 1/2 dell'appartamento) =

€ 61.500,00.

12) DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento in esame e considerando la zona urbanistica in cui il medesimo è inserito, lo scrivente fa presente che non è possibile la suddivisione in più porzioni di tale unità immobiliare.

13) CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE



I risultati della certificazione energetica riguardante l'appartamento sono qui allegati sub 8, da cui si evince che viene consigliata la sostituzione dei serramenti).

14) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

13.1) Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza in data 28.04.2015, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco Davini;
- giuramento del CTU in sede di udienza in data 06.05.2015;
- fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandata del 11.07.2015 a entrambe le parti in causa (v. doc. 9);
- sopralluogo effettuato tuttavia in data 6 agosto 2015 per indisponibilità dell'esecutato a consentire prima l'accesso all'immobile per asseriti motivi di lavoro.

13.2) Accertamento presso Enti e Uffici Pubblici

- Accesso in data 12.05.2015 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Genova per acquisizione di certificato e planimetria catastali;
- richiesta al visurista per acquisizione dell'atto di proprietà presso l'Archivio Notarile nel mese di giugno 2015;
- il 10.6.2015 accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Genova 1, per l'accertamento della sussistenza o meno di contratti di locazione registrati;
- verifica edilizia e visura presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Genova con acquisizione di cartografia nel mese di giugno;
- verifica dell'epoca di costruzione del fabbricato ed eventuale richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità nonché relativamente a eventuali



Condoni Edilizi del Comune di Genova ed accertamento di pratiche di sanatoria con eventuale richiesta di copie di documentazione progettuale;

- accesso presso il Comune di Genova, Servizi Demografici, in data 22.6.2015 per l'acquisizione delle certificazioni di residenza e anagrafica.

Genova, 14 agosto 2015

L'Esperto

ALLEGATI:

- 1) Certificato catastale dell'appartamento pignorato;
- 2) Planimetria catastale dell'appartamento in perizia;
- 3) Stralcio della planimetria riferita alla toponomastica della zona;
- 4) Certificato di stato libero e residenza di parte esecutata;
- 5) Fotocopia atto notaio (rep. del);
- 6) Stralcio del PUC 2000 approvato dal Comune di Genova, stralcio del PUC definitivo 2015 adottato dal medesimo della zona urbanistica ove è inserito l'immobile *de quo*;
- 7) Fotocopia Banca Dati delle quotazioni immobiliari per la zona interessata dall'oggetto della perizia riferita al secondo semestre dell'anno 2014 (ultima pubblicazione);
- 8) Certificazione energetica dell'appartamento;
- 9) Copia lettera raccomandata a.r. relativa alla data del sopralluogo;
- 10) N° 15 fotografie.

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

Il sottoscritto Arch. Gaetano Bellotta, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da _____ contro _____, attesta di aver inviato prima dell'udienza copia della presente relazione al creditore precedente e a parte esecutata.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 14 agosto 2015

L'Esperto

