



TRIBUNALE di GENOVA

**TRIBUNALE CIVILE di GENOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.E. n° 926/2014

Relazione di stima

VELA MORTGAGES S.r.l.

Contro

[REDACTED]

R.E. 926/14

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione - Esecuzione Immobiliari

Ill.mo Giudice Dott. Ammendolia Rosario

Parti

Vela Mortgages S.r.l.

Contro

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. Enrico Selis

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2458, con studio in Genova, Via XX Settembre, 2/44, C.a.p. 16121 (tel. 010/566106 cell. 347.721.0635)

UNICO LOTTO:

- 1) Appartamento posto al piano terzo (quarto fuori terra) del fabbricato, primo ad uso abitazione dell'edificio, sito nel Comune di Genova, Vico Grattoni, civ. 2 interno 18. (Già Vico Grandis)

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova - Sampierdarena, facente parte del fabbricato condominiale indicato con il civ.2 di Vico Grattoni, precisamente:



Appartamento distinto con l'interno 18, posto al piano terzo (quarto fuori terra), primo ad uso abitazione dell'edificio, composto da ingresso/salotto, con annesso terrazzo, due camere, cucina, corridoio/disimpegno, bagno.

1.1) Dati tecnici

Appartamento di superficie totale di mq 88 e mq 84,00 con esclusione delle aree scoperte (dati dedotti dalla visura catastale).

Dai rilievi eseguiti in loco l'immobile risulta avere le seguenti superfici:

superficie netta mq. 68,30 oltre a mq. 17,49 di terrazzo.

superficie lorda mq 82,02

superficie lorda commerciale mq 83,76

1.2) Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo di [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]). Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (doc.1);

[REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]). Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (doc.1).

Sezione SAM, foglio 41, particella 109, subalterno 19, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 6, rendita € 511,29.

Indirizzo: Vico Grattoni civ. 2/18, piano terzo. (Già Vico Grandis). Si precisa che nella visura catastale del 13.11.2015 risulta erroneamente identificato al piano secondo anziché al piano terzo (quarto fuori terra) del fabbricato, primo ad uso abitazione dell'edificio.



1.3) Regolarità catastale

La rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc.1) risulta non conforme allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente (doc. 2)

In base al sopralluogo effettuato in data 04.12.2015 sono state riscontrate alcune difformità relative la zona d'ingresso, wc e corridoio/disimpegno.

Le discrepanze sono riferite all'ampliamento del bagno che hanno interessato la zona ingresso e corridoio/disimpegno. (doc.2)

1.4) Confini

L'appartamento così confina:

- a nord-ovest con: appartamento int. 17 e vano scala;
- a nord-est con: terrazzo e distacco;
- a sud-est con: appartamento int. 15;
- a sud-ovest con: vico Grattoni;
- sopra con: appartamento;
- sotto con: appartamento.

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); Vico Grattoni (Già Vico Grandis), ha carattere anche commerciale con la presenza di numerosi negozi alimentari di vario genere. Il movimento veicolare, è abbastanza sostenuto sulla Via L. Dottesio e vie limitrofe; la tipologia edilizia più diffusa è quella di tipo economico e popolare.



Nella zona il parcheggio pubblico è limitato su tutta la zona, mentre nella via adiacente (Via Cantore) sono presenti parcheggi a pagamento (area blu).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e commerciale; nessuna attrazione paesaggistica; presenti spazi pubblici (anche giardini e/o piazze);

Collegamenti pubblici: Il servizio di autobus per il centro urbano è a soli pochi passi dall'immobile preso in esame. L'imbocco autostradale di Genova ovest è a circa km 1,00; la stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena è a circa m. 500; il nucleo di Genova è a circa Km 6,00.

3) STATO DI POSSESSO

L'appartamento oggetto di perizia risulta attualmente occupato; come accertato direttamente dal sottoscritto Estimatore anche presso l'Agenzia delle Entrate Genova 2 (Uffici della Fiumara) è ivi depositato un contratto di locazione stipulato il 31.03.2015 e regolarmente registrato (prot. 002654-serie 3T del 01.04.2015) a uso abitativo che qui si allega. (doc.4)

I locatori [REDACTED] e [REDACTED], hanno concesso in locazione l'immobile in perizia alla Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED]

Dalla lettura di tale contratto (doc.4) si evince che lo stesso ha durata di quattro anni dal 01.04.2015 al 31.03.2019, con rinnovo automatico di altri quattro anni sino al 31 aprile 2023 e salvo ulteriori successivi rinnovi.



Il canone annuo è stato convenuto in € 6.240,00 (quindi € 520,00 mensili).
 La relativa imposta di registro risulta pagata fino all'anno 2016, ma non risultano dichiarazioni di risoluzione o recesso anticipato per tale contratto.
 Ai fini della presente perizia la valutazione del bene verrà pertanto riferita a immobile occupato.

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: presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova non è stato trascritto alcun atto di matrimonio in capo ai due esecutati, in quanto dai documenti recuperati presso gli uffici anagrafici risultano: [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] (celibe). (doc. 6).

Al momento dell'acquisto dell'immobile *de quo* nanti il Notaio [REDACTED] [REDACTED] dichiaravano di essere entrambi coniugati in regime di comunione legale dei beni (mentre presso l'ufficio anagrafe non risulta essere stato trascritto alcun atto di matrimonio) (v. atto di compravendita rep. 52360 del 01.10.2003, doc. 5).

I certificati di residenza dei due esecutati vengono qui allegati al doc.6.

4.1.3) Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4) Altre limitazioni d'uso: nessuno.

L'appartamento oggetto di perizia risulta attualmente occupato (con regolare contratto di locazione doc. 4) dalla [REDACTED] (Conduttore),



come accertato direttamente dallo scrivente e dagli atti in possesso dall'Estimatore, quindi ai fini della valutazione dell'immobile, lo stesso sarà considerato come occupato.

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

Nella documentazione agli atti è presente la relazione notarile, sostitutiva della certificazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567 cpc e pertanto gli adempimenti da parte del creditore procedente risultano completi.

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

- Atto esecutivo o cautelativo: 18.11.2014 Rep. 11584;
Notaio/Pub. Uf.: Ufficiale Giudiziario; trascritto il 22.01.2015 ai NN. 1687/1334 a favore di VELA MORTGAGES s.r.l.;
- Ipoteca registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 04.10.2003 al n. 9622.

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia per quanto riguarda l'appartamento: considerando che non è riscontrabile nell'Archivio comunale alcun progetto d'impianto dell'edificio condominiale in quanto l'epoca di costruzione del fabbricato risale ai primi anni del 1900 (doc.7) quindi antecedente al R.E.C. e alla Legge Urbanistica del 1942, l'unico documento di riscontro grafico risulta essere solamente la planimetria catastale datata 20.12.1939 dalla quale risultano alcune incongruenze, doc. 1 e doc. 2.



Anche per quanto riguarda la planimetria catastale non è possibile certificare la conformità in quanto difforme dallo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1.1) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 700,00/800,00 circa annue, comprendenti spese luce scale, assicurazione fabbricati e consumo acqua; le cifre sopraesposte sono state comunicate direttamente dall'Amministratore del condominio [REDACTED]

5.1.2) Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non risultano;

5.1.3) Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:

€ 3.712,86 salvo conguaglio (doc. 13).

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1) Attuali proprietari

L'immobile in perizia è pervenuto agli attuali proprietari, [REDACTED] (parti esegutate) in forza di atto di compravendita presso il Notaio Angelo Noli, registrato a Genova il 01/10/2003 al n. rep. 52360/16130 e trascritto a Genova il 04/10/2003 ai NN. 35858/21547.

6.2) Precedenti proprietari

In origine [REDACTED] nato [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] aveva acquistato l'immobile *de quo* a seguito di Atto per causa di morte di [REDACTED], accettazione tacita di eredità del



01/10/2003 Rep. 52360/16130 dal Notaio/ Pub.Uff: Noli Angelo, trascritto il 21/04/2015 ai NN. 9090/6922.

7) **REGOLARITA' EDILIZIA**

Presso l'ufficio Visura Progetti, Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova, non è stato riscontrato alcun progetto originario riguardante la costruzione del caseggiato condominiale ed eventuali interventi precedenti di Vico Grattoni civ. 2/18, pertanto non essendoci alcun riferimento, come di consuetudinario, per il proseguimento delle ricerche presso l'Archivio Storico del Comune di Genova, si è ritenuto opportuno concludere le indagini. (doc. 7).

Presso l'Archivio dell'ufficio di Abitabilità, il Decreto citato non compare (doc.8.) in quanto all'epoca della costruzione del caseggiato non era ancora previsto.

Lo scrivente ha accertato, presso l'ufficio Condono nel Comune di Genova, che non vi è alcuna pratica di condono inerente all'immobile preso in esame. (doc.9)

Si rilevano solamente alcune difformità interne tra il rilievo effettuato dal sottoscritto e la situazione catastale datata 20.12.1939. (doc.1 e doc.2)

La regolarità edilizio/urbanistica pertanto non può ritenersi verificata, inquanto necessitano delle pratiche Comunali e catastali per la regolamentazione delle difformità riscontrate. Il costo stimato per le prestazioni professionali comprensive di spese per bolli, diritti catastali, diritti di segreteria, tariffa istruttoria ecc., utilizzando come data di realizzo delle opere l'anno di acquisto, ammonta a circa €2.300,00 (duemilatrecento) + IVA.



8) INDAGINE URBANISTICA

La zona urbanistica, ove è inserito il fabbricato condominiale di cui l'immobile in esame fa parte, è classificata dal PUC del Comune di Genova - Piano Urbanistico Comunale Vigente quale zona AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico).

La relativa cartografia viene qui allegata. (doc.3).

Tuttavia, in relazione alla localizzazione del caseggiato di cui il bene in perizia è porzione, questo è inserito dal Piano di Bacino del Torrente Polcevera della Provincia di Genova in zona non esondabile.

9) VINCOLI

Il fabbricato e l'immobile in oggetto non risultano vincolati né ai sensi della Parte II né ai sensi della Parte III del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42/04 rispettivamente sulla tutela del patrimonio storico architettonico e sulla tutela dei beni ambientali.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

10.1) Caratteristiche strutturali dell'immobile

Strutture verticali:	muratura portante (Doc. 10 v. foto 1-2-3-4); condizioni buone.
Solai:	solette in latero/cemento; condizioni buone.
Copertura:	piana a lastrico solare; condizioni sufficienti.
Scale:	tipologia a una rampa con ballatoio (doc.10. foto 6-7-8-9); ubicazione: interna; servoscala assente; impianto ascensore assente; condizioni sufficienti.
Balconi:	presente un terrazzo;
Cantina:	non presente.



10.2) Componenti edilizie e costruttive

- Pavimentazione esterna:** presente graniglia (doc.10 foto 9-10).
- Pareti esterne:** intonaco liscio alla genovese e senza decori; condizioni mediocri in generale (doc. 10 v. foto 1-2).
- Portone/atrio condominiale:** tipologia a due ante; materiale: alluminio; condizioni sufficienti (doc.10 v. foto 3-4).
Pavimento atrio in graniglia.
- Scale:** ballatoi e gradini (sia nelle pedate che nelle alzate) in marmo; pareti intonacate di colore Bianco e verniciatura di colore marroncino Sulla parte inferiore; corrimano in ferro e legno (doc.10 foto 6-7-8-8-9);
Condizioni sufficienti.
- Infissi esterni:** Finestre doppio vetro in PVC bianco, condizioni discrete. Persiane in legno (mancanti sul terrazzo); condizioni non buone. (doc.10 foto 12-13-14-15);
- Infissi interni:** porte in legno di colore marrone scuro; condizioni sufficienti. (doc.10 foto 11-18-20);
- Cucina:** abitabile; pavimento in piastrelle chiare; tutte le pareti sono rivestite con piastrelle chiare (h: 2.00 m) condizioni sufficienti. (doc. 10- foto 27- 28-29-30-31);
- Bagno:** pavimento (piastrelle di ceramica blu) e pareti bianche/blu (doc.10 v foto 32-33-34-35). Il servizio igienico dell'alloggio è accessoriato con doccia, lavabo, bidet e W.C.
Condizioni sufficienti.
- Pavimenti:** tutti i vani presentano pavimenti in graniglia alla genovese.
Condizioni discrete.
- Pareti:** in tinta rosa come dal materiale fotografico allegato ad eccezione della camera



matrimoniale (viola chiaro) e camera singola (finta gialla) – (doc. 15 v foto 11-16-17-19-20-24-26). Condizioni discrete.

10.3) Impianti appartamento

Citofonico:	esistente.
Ascensore condominiale:	assente.
Gas:	alimentazione a gas metano.
Elettrico:	sottotraccia.
Fognatura:	allacciata alla rete comunale.
Idrico:	sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
Telefonico:	esistente sottotraccia.
Termico:	di tipo autonomo con caldaia pensile posizionata nel locale cucina (doc.10 foto 29-30).

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 occupato), dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato di immobili simili in zone vicine 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. 11 - tenendo presente tuttavia che trattasi nella fattispecie di alloggio di tipo popolare) nonché tramite consultazione di quotidiani locali e settimanali specializzati.



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

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 (in funzione del reddito presunto)

Ai fini del presente calcolo estimativo si ritiene opportuno considerare un canone locatizio differente a quello attualmente in corso come da contratto Registrato il 01/04/2015 al n. 002654-serie 3T cod. identificativo TLH1ST002654000CC, in quanto non risulta allineato con quelli di mercato.

Pertanto viene considerato un canone netto mensile (decurtando cioè le spese generali di manutenzione straordinaria, imposte, assicurazione, ecc.) pari a € 320,00 per l'alloggio in esame. Ne deriva un reddito annuo netto (R_n) di € 3.840,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 5% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile.

Pertanto:

$$V_1 = R_n/i = € 3.840,00/0,05 \cong € 76.800,00$$

11.2) Stima sintetica (in funzione della superficie commerciale)

La superficie lorda commerciale dell'appartamento oggetto di stima misura complessivamente mq 83.76, comprensivo delle aree scoperte, (v. par. 1.1 della presente relazione). (doc. 2)

Pertanto, si è eseguita un'accurata ricerca di mercato su agenzie immobiliari che operano sul territorio.



Ricerche di Mercato:

- Agenzia Imm.re GABETTI C.so Buenos Aires 51r.: € 800,00 mq.;
- Agenzia Imm.re TOSCANO C.so Buenos Aires 126 r.: € 600,00 mq.;
- Agenzia Imm.re BANIN Via F. Da Persico 18 r. € 800,00 mq.;
- Agenzia Immobiliare REMAX € 700,00 mq.;

Media: € 725,00 / mq

- Banca dati quotazioni immobiliari (OMI)

€ 1050,00 mq.

Considerato il periodo di mercato odierno il valore minimo delle quotazioni immobiliari (OMI) (doc. 11) risulta non essere allineato con l'attuale mercato immobiliare, e pertanto detto valore non viene considerato.

Il valore medio al mq si stima in € 725,00.

Si ottiene di conseguenza: $V_2 = \text{€}/\text{mq } 725,00 \times \text{mq } 83,76 = \text{€ } 60.726,00$

arr. € 61.000,00

11.3) Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

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'appartamento *de quo* risulta:

$$V_m = (V_1 + V_2)/2 = \text{€ } (76.800,00 + 61.000,00)/2 =$$

€ 68.900,00 arr. € 69.000,00

Tenendo conto che l'immobile è occupato, si ritiene congrua una penalizzazione del 20%, ne consegue che il valore definitivo dell'immobile periziato sarà:

$$\text{€ } 69.000,00 - (69.000,00 * 20\%) = \text{€ } 55.200,00 \text{ arr. } 55.000,00$$



Valore definitivo immobile : **€ 55.000,00**

12) DIVISIONE IN LOTTI

Dalla documentazione agli atti risulta che i soggetti esecutati sono proprietari complessivamente per $\frac{1}{2}$ reciproco, in regime di comunione dei beni dell'immobile oggetto di pignoramento; di fatto quindi non necessita formulare alcuna ipotesi circa la divisione del bene.

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) CERTIFICAZIONI ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

La certificazione energetica numero 1971 (doc. 12) con protocollo numero PG/2016/0009006 rilasciata il giorno 19 gennaio 2016 con scadenza il giorno 19 gennaio 2026 riguardanti l'appartamento avente una prestazione energetica globale di 116,63 kWh/mq anno e risulta annesso alla categoria G. Ai fini del miglioramento delle condizioni energetiche complessive viene proposta la coibentazione interna delle pareti nord ed est, raggiungendo così un valore di 83,38 kWh/m anno.

14) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

13.1) Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza in data 04.11.2015; esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Ammendolia Rosario;
- giuramento del CTU in sede dell'udienza in data 10.11.2015;
- fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandata AR del 24.11.2015 (non ritirate) da entrambe le parti in causa (v. doc. 16);



- sopralluogo presso l'appartamento della presente procedura in data 04 dicembre 2015;

13.2) Accertamento presso Enti e Uffici Pubblici

- Accesso in data 12/01/2016 presso l'ufficio Condono del Comune di Genova per acquisizione di certificato di condono e per accertare la mancanza dello stesso;
- accesso in data 17-19/11/2015 e 19/11/2015 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova per verificare e ritirare il certificato di stato libero, di residenza e di stato di famiglia (doc. 6);
- visura presso l'Ufficio Urbanistica e acquisizione di cartografia;
- verifica dell'epoca di costruzione del fabbricato ed eventuale richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità;
- verifiche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova ed accertamento di pratiche in sanatoria con eventuale richiesta di copie di documentazione progettuale;
- acquisizione di nota di trascrizione dell'atto di compravendita presso l'Ufficio Conservatoria di Genova (doc. 7);
- Accesso presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova per recupero documenti (doc. 1);
- Accesso presso gli uffici dell'Agenzia dell'Entrate per il recupero del contratto di locazione (doc. 4).

Genova, 10 febbraio 2016

L'Esperto

Geom. Enrico Selis



ALLEGATI:

- 1) Certificato catastale dell'appartamento pignorato;
- 2) Elaborati planimetrici dell'appartamento in perizia;
- 3) Ubicazione dell'immobile;
- 4) Contratto di locazione;
- 5) Relazione notarile;
- 6) Certificazioni anagrafiche;
- 7) Ricerche visure progetti;
- 8) Certificato Agibilità;
- 9) Ricerche Condono Edilizio;
- 10) Documentazione Fotografica;
- 11) Quotazioni Immobiliari OMI;
- 12) Certificazione Energetica dell'appartamento;
- 13) Situazione contabile Amm.ne condominio;
- 14) Nomina C.T.U.;
- 15) Verbale udienza e quesito;
- 16) Lettere raccomandate per accesso ai luoghi.

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

Il sottoscritto Geom. Selis Enrico, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da VELA MORTGAGES S.r.l. contro [REDACTED] [REDACTED] attesta di aver inviato prima dell'udienza copia della presente relazione al creditore procedente e agli esecutati a mezzo posta ordinaria.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 10/02/ 2016

L'Esperto

Geom. Enrico Selis

