

RELAZIONE DI STIMA

dell'appartamento sito in Genova **Via Antonio Pellegrini, civ. 5 int. 19.**

Il sottoscritto dott. ing. Massimo Galli, libero professionista, con studio in Genova, Via Ilva, civ. 2 int. 12, recapito telefonico 335-675.43.44, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 5400 ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo G.E. Dott. Davini; dopo aver accettato l'incarico ha prestato il giuramento di rito.

I quesiti risultano:

- a) Verifichi l'esperto anzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) faccia constare nella sua relazione:
 1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 2. una sommaria descrizione del bene;
 3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

7. I dati per la formazione di una certificazione energetica.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

Risposte al Quesito

Quesito a): *verifichi l'esperto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei.*

La documentazione risulta completa. Così come previsto dal 2° comma dell'art 567 c.p.c, in luogo dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Notaio Giuseppe Dente depositato il 25/07/2011 presso il Tribunale di Genova, nota di deposito 2638.

Quesito b): *provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria.*

L'unità immobiliare, come meglio specificato di seguito, è situata all'ultimo piano dell'edificio, ha una superficie commerciale di 67.70 mq ed è costituita da soggiorno, due camere, cucina e bagno; non sono presenti logge o balconi.

È stata effettuata una ricerca di mercato sia mediante verifiche in agenzie immobiliari che si occupano di compravendita di appartamenti nella zona sia mediante la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

E' risultato che:

- Agenzia Bonanno: 1.200,00 / 1.300,00 €/mq;
- Agenzia Stabilcasa: 1.300,00 €/mq;
- Dall'Agenzia del territorio si è ottenuto un valore medio di 1.450,00 €/mq

Considerando quanto sopra esposto, e tenendo pure presente:

- La mancanza di ascensore;
- Lo stato di manutenzione e di conservazione sia dell'edificio che del singolo appartamento;
- La parte antistante l'edificio è di proprietà condominiale ed è allestita a parcheggio privato a rotazione annuale tra i diversi condomini,

si può attribuire un valore unitario per metro quadrato di superficie utile pari a 1.300,00 €/mq da cui si ha:

- $67.70 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 88.010,00 \text{ Euro}$. Considerando che l'appartamento è regolarmente occupato anche da due minori il precedente valore viene ridotto del 30% da cui si ha 61.607,00 valore che si arrotonda ad **Euro 61.000,00** (diconsi euro sessantunomila virgola zerozero);

Quesito c): *identificazione, descrizione, possesso, vincoli del bene.*

L'unità immobiliare fa parte di un edificio situato nel quartiere di Sampierdarena, località Campasso, ubicato sul lato dx di Via Antonio Pellegrini, prosecuzione verso monte di Via del Campasso, diramazione di Via Fillak, come risulta dall'estratto della carta tecnica comunale (Allegato 01).

Dal punto di vista urbanistico l'edificio è ubicato in Zona B, Sottozona BB-RQ, cioè residenziale di riqualificazione, come meglio risulta dallo stralcio della variante al P.U.C. ai sensi della

Legge Regione Liguria n. 16/2008 di cui alle Delibere del Consiglio Comunale n. 85/2009 e 73/2010 (Allegato 02 - Foglio n. 37).

Da una verifica effettuata sul Piano Comunale dei Beni Culturali e paesaggistici soggetti a tutela l'edificio non risulta sottoposto alle disposizioni di tutela dell'art. 10 del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004, ma risulta inserito in area di Bellezza d'Insieme ai sensi delle lettere c) e d) dell'art.136 del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004.

L'intero immobile è stato costruito nel 1921 dall'allora Istituto Case Popolari (ICP) di Sampierdarena (attuale A.R.T.E. Agenzia Regionale Territoriale per l'Edilizia) e comprende i civici nn. 3 – 5 – 7 – 9 – 11 – 13 di Via A. Pellegrini.

A seguito di verifiche presso gli uffici del Comune di Genova risulta che nel 1979 sono state eseguite opere di Manutenzione Straordinaria che hanno riguardato:

- Ripristino facciate e cornicioni con sostituzione dei tutti i serramenti esterni, delle gronde e dei pluviali;
- Installazione in copertura di cisterne alimentate dalla rete idrica;
- Atri scale: rifacimento impianto elettrico, tinteggiature, pavimentazioni e zocolature;
- Alloggi: dotazione di impianto di riscaldamento autonomo e produzione acqua calda sanitaria tramite l'installazione di calderina a muro a gas, radiatori in alluminio e tubazioni in rame;
- Alloggi: installazione impianto citofonico e TV;
- Le partizioni interne degli alloggi non sono state oggetto delle suddette opere.

L'edificio è costituito da 7 piani fuori terra e comprende 106 alloggi ripartiti su 6 piani e su 6 gruppi scala indipendenti.

Al piano terra sono localizzati una scuola, magazzini e attività commerciali.

Tutti i dati dell'edificio sono desumibili dall'Allegato 09, scheda dettagliata reperita presso gli uffici di A.R.T.E. Agenzia Regionale Territoriale per l'Edilizia.

Catastalmente l'edificio è composto da:

- n. 03 negozi cat. C/1;
- n. 02 magazzino cat. C/2;
- n. 01 scuole cat. B/5;
- n. 106 appartamenti A/4 (appartamento popolare).

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è identificata al civico n. 5 di Via Pellegrini ed è segnato con l'interno 19.

A Catasto risulta identificato alla Sezione SAM, Foglio 38, Particella 236, sub 39, Categoria A/4, Classe 3, vani 4,5 e Rendita Catastale di Euro 278,89 (Allegati 03, 04, 05 e 06 rispettivamente elenco immobili, visura per immobile, visura storica per immobile e stralcio planimetria catastale).

L'appartamento Confina: a nord con l'appartamento interno 18 del civ. 07 di Via Pellegrini; ad est con muro perimetrale; a sud in parte con vano scala ed in parte con l'appartamento interno 18; ad ovest in parte con l'appartamento interno 18 del civ. 07, in parte con vano scala e in parte con muro perimetrale.

A Catasto l'unità immobiliare risulta intestata a:

- Sig. _____ nato a _____ il _____, avente c.f. _____
in qualità di proprietario per 1/2;

- Sig.ra _____ nata a _____ il _____
avente c.f. _____ in qualità di proprietaria
per 1/2

a seguito di Atto notarile Notaio Alfonso D'Acquarone del 12/01/2006, Repertorio n. 106865, Raccolta n.3243, registrato a Genova il 12/01/2006 al n. 308 (Allegato 07).

Gli esecutati, come risulta nei Certificati di Residenza (Allegati 08 e 09), risultano residenti in Via Antonio Pellegrini, civ. 05, int. 19, insieme ad _____ e _____, entrambe minori.

L'intero edificio, non di particolare pregio, si presenta in discrete condizioni sia per le finiture ed il grado di manutenzione e conservazione (Allegato 10, documentazione fotografica).

- Le facciate non mostrano particolari lesioni o segni di degrado. In particolare il prospetto principale (ovest) presenta anche alcune decorazioni architettoniche come bugnato, paraste, cornici e bassorilievi in buono stato di conservazione. Gli altri prospetti sono semplicemente intonacati.
- Il portone d'ingresso dell'edificio è costituito da un serramento in alluminio contornato da una cornice muraria, sormontato da un fregio decorativo.
- Le scale condominiali presentano alzate e pedate in marmo e balaustra in ferro a colonnine ritorte e corrimano in legno.
- Le parti comuni hanno pavimenti in graniglia al piano terra e piastrelle nei pianerottoli, i muri sono intonacati a buccia d'arancia e le zoccolature sono in ardesia.
- I portoncini d'ingresso agli alloggi sono in legno con stipiti e architravi in marmo.

- Non è presente l'ascensore.
- Gli impianti elettrici vanno adeguati.
- La parte antistante l'edificio, come detto, è di proprietà condominiale ed è allestita a parcheggio privato a rotazione annuale tra i diversi condomini.

L'immobile oggetto della presente perizia è situato all'ultimo piano (sesto fuori terra) ed è composto da cinque vani (Allegati 11 e 12): ingresso / soggiorno (5.30 m x 2.85 m), cucina (2.83 m x 2.75 m), camera (4.10 m x 4.00 m), camera (3.22 m x 4.07 m), bagno (1.30 m x 4.00 m) per un totale di 57.60 mq netti e 67.70 mq lordi.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni:

- Porte interne in legno tamburato verniciato bianco;
- Porta cucina a soffietto;
- Porta caposcala blindata;
- I pavimenti sono tutti in graniglia alla genovese fatta eccezione per il bagno che presenta piastrelle sia a pavimento che a rivestimento;
- Muri e soffitti intonacati pitturati bianchi;
- Cucina piastrellata;
- Serramenti in alluminio senza taglio termico con vetrocamera;
- Persiane alla genovese in alluminio;
- Davanzali in marmo;
- Gli impianti (elettrico, telefonico, citofonico e tv) non sono certificati.

La classe energetica dell'immobile presumibilmente è la G.

Ai fini della certificazione energetica si forniscono i seguenti dati:

- Superficie netta: circa 58 mq, altezza interna netta 3.00 m;
- Struttura edificio travi e pilastri in cemento armato;
- Muri perimetrali spessore 40 cm a cassa vuota;
- Superficie muri sull'esterno: verso est 28.71 mq, verso ovest 20.79;
- Superficie muri su locali non riscaldati: 17.46 mq;
- Superficie solaio copertura: circa 58 mq;
- Superficie serramenti: verso ovest $2 \times 1.40 \times 1.55 = 4.34$ mq;
verso est $(2 \times 1.40 \times 1.55) + (0.8 \times 1.55) = 5.58$ mq;
- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo, con calderina a muro a tiraggio forzato e radiatori in alluminio.

Allo stato attuale l'immobile, rispetto ai disegni progettuali allegati non presenta nessuna variazione significativa delle tramezze interne.

Da verifica effettuata presso gli uffici del Comune di Genova non risultano istanze per la realizzazione di opere interne.

Relativamente allo stato di occupazione dell'immobile, risulta che l'appartamento è regolarmente occupato da [redacted] da [redacted] da [redacted] nata il [redacted] a [redacted] e da [redacted] nata il [redacted] ad [redacted]

Dalla documentazione ipocatastale agli atti risulta che sull'immobile oggetto della presente perizia gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 13/01/2006 al n. 1880 del Registro Generale ed al n. 275 del Registro Particolare, di € 148.000,00, Notaio D'Acquarone

Alfonso del 12/01/2006, rep. 106866/3244 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. sede Roma, a fronte di un capitale di € 74.000,00 con durata di 30 anni a carico di _____ e di _____ (Allegato n. 13). Si precisa che il mutuo fondiario fruttifero era stato accordato al sig. _____ mentre la sig.ra _____ era intervenuta nell'atto come terza datrice di ipoteca;

- Atto giudiziario di pignoramento immobiliare notificato il 12/04/2011, trascritto il 27/05/2011 al n.18205 del Registro Generale e al n.12510 del Registro Particolare, Tribunale di Genova del 22/04/2011, rep. 3033/2011, per un valore di € 73.823,71 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede Roma, a carico di _____ e di _____ ;
- Al momento gli esecutati risultano debitori nei confronti dell'Amministratore Condominiale "Barillaro e Pellegatti s.r.l" per la somma di € 1.381,59 come da tabella sottostante.

Scadenza	Dovuto	Pagato	Residuo
29-04-2011	829,15	0,00	829,15 Saldo ES. 2010
29-04-2011	138,11	0,00	138,11 Prev.: PREVENTIVO 2011
01-07-2011	138,11	0,00	138,11 Prev.: PREVENTIVO 2011
01-09-2011	138,11	0,00	138,11 Prev.: PREVENTIVO 2011
<u>01-10-2011</u>	<u>138,11</u>	<u>0,00</u>	<u>138,11 Prev.: PREVENTIVO 2011</u>
Totali	1.381,59	0,00	1.381,59

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, porgo distinti saluti.

Genova, 27/01/2012

Il C.T.U.
Ing. Massimo Galli