

R.E. 928/2011

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Condominio Corso Martinetti 66 Genova

Studio Legale Avv. Spinelli Alessandro, P.zza Matteotti 2/7 B, 16123 Genova, tel 010593984

Contro

G.E.: Dott. Daniele Bianchi

RELAZIONE DI STIMA

Il CTU

arch. Luciana Zuaro

Arch. Luciana Zuaro
+39 010 8376390
+39 348 2259247

L. Zuaro



Premessa

La sottoscritta arch. Luciana Zuaro, con studio in Genova in Via Assarotti 39/6, 16122 Genova, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Genova al n. 918 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova è stata nominata in data 05/04/2013 CTU dal Tribunale di Genova, Sezione VII - Fallimenti ed esecuzioni immobiliari R.G.E. n. 928/2011, Giudice dell'esecuzione Dott. Bianchi Daniele per effettuare una stima del bene esecutato sito in Genova, in Corso Andrea Martinetti n. 66/9, terzo piano

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA PERIZIA.

L'immobile è così identificato: appartamento ubicato nel Comune di Genova, in Corso Andrea Martinetti n. 66/9, terzo piano, circoscrizione comunale Centro Ovest II.

1.1) IDENTIFICATIVI CATASTALI DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

L'immobile è censito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a Sig. _____, nato a _____ il _____ CF _____, con i seguenti dati : Partita 23591 Sez. Urb. SAM, foglio 38, particella 573, sub 12, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, rendita catastale Euro 511,29, Lire 989995

(ALL 1 e ALL 2)

1.2) REGOLARITÀ CATASTALI

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale acquisita dalla scrivente, non si sono riscontrate difformità.

1.3) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO DI RIFERIMENTO E DELLE ZONE LIMITROFE.

Caratteristiche delle zone limitrofe

La zona di riferimento è il quartiere di Sampierdarena, nel Municipio II del Centro Ovest di Genova, in un territorio densamente urbanizzato, i cui assi viari realizzati nell'800 si sono sviluppati durante la crescita demografica ed economica della città a seguito dell'industrializzazione del Ponente genovese. Oggi questa parte della città rappresenta una zona di continuità dello sviluppo cittadino, sia per le attività portuali che viarie, nell'ambito delle nuove ricollocazioni logistiche ed economiche. Il quartiere presenta inoltre un carattere multietnico, data la presenza di comunità provenienti dai paesi dell'America latina e dell'Europa orientale.

Si segnala, inoltre la vicinanza con l'Ospedale di Sampierdarena, importante polo sanitario su cui gravita anche il resto della città e l'area verde di Villa Scassi.

Sistemi di collegamento pubblici e privati - servizi commerciali e sistema economico della zona

Nelle vicinanze del quartiere è collocato l'ingresso della Autostrada con il casello di Sampierdarena denominato di Genova-Ovest, che collega la città alla rete autostradale esistente oltre all'accesso alla Strada sopraelevata che connette il quartiere con il centro della città e con il quartiere della Foce. La zona, inoltre, è servita dalle linee di bus dell'AMT (Azienda Mobilità e Trasporti) n°66 e n°59, mentre il centro del quartiere di Sampierdarena, distante circa 800m, è servito da diverse linee dell'AMT che lo collegano con il centro, con il ponente e la val Polcevera. Non è interessato dal tracciato della Metropolitana.

Anche in ambito ferroviario Sampierdarena è un importante nodo di smistamento. Sul territorio si trovano infatti una stazione passeggeri principale, Genova-Sampierdarena, da cui si diramano le linee ferroviarie Genova - Ventimiglia, la Asti – Acqui Terme – Genova e la doppia linea dei Giovi Genova - Torino.

Dal punto di vista commerciale e dei servizi la zona, molto popolosa, gravita su Sampierdarena, mentre nelle immediate vicinanze sono presenti un ufficio postale e alcuni pubblici esercizi.

Localizzazione e caratteristiche dell'edificio di riferimento

L'immobile oggetto della perizia si trova al n.66 di Corso Luigi Andrea Martinetti int. 9 ed è inserito in un caseggiato di edilizia economica popolare costruito negli anni 60.

Si trova nella zona collinare del quartiere di Sampierdarena ed ha una tipologia tipica dello sviluppo edificatorio di quell'epoca, legata alle esigenze di costruzioni residenziali di tipo economico-popolare nel ponente genovese.

L'edificio è costituito da otto piani, con 4 appartamenti per piano e una scala con vuoto centrale di accesso agli appartamenti per un totale di 38 appartamenti.

La distribuzione ai vari piani avviene dalla scala centrale e dal vano ascensore; il caseggiato è fornito di impianto citofonico a piano strada e le cassette della posta sono nell'ingresso dell'edificio. L'atrio si presenta con pavimenti in marmette e rivestimento in legno alle pareti, corrimano in legno e finiture di tipo tradizionale, il sistema di illuminazione è realizzato con lampade a soffitto. I pianerottoli di accesso ai vari appartamenti sono in piastrelle a mosaico e le porte coposcala sono in pannelli di legno, mentre il portone di ingresso è in profili di metallo e vetro. Il fabbricato è stato costruito con una struttura in cemento armato e muri di spessore di circa cm 40, solai in cls di h media 3,00 mt, copertura a tetto piano; il prospetto principale è orientato ad est con affaccio su Corso Martinetti.

Gli affacci degli appartamenti si aprono su tutti i lati dell'edificio con balconi parzialmente chiusi su due lati, e complessivamente sia l'edificio che le parti condominiali si presentano in maniera decorosa e in discreto stato di manutenzione.

1.4) CONFINI DELL' APPARTAMENTO

L'appartamento di Corso Luigi Andrea Martinetti n°66 int.9; Piano terzo confina:

A Ovest con l'appartamento int. 8 e vano scala;

A Sud con l'appartamento int. 10;

A Est con Corso Martinetti;

A Nord con distacco dal civico 68;

Sopra con l'immobile civ.13.

Sotto con l'immobile civ. 6.

1.5) CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA.

L'appartamento è sito in Corso Luigi Andrea Martinetti 66 int 9 al terzo piano, ed è composto catastalmente da cinque vani e mezzo.

E' luminoso ed è ben distribuito con un ingresso piuttosto ampio che disimpegna le varie stanze dell'appartamento costituite da: una cucina abitabile, due camere, un ampio soggiorno e un bagno completo di sanitari con vasca e doccia ..

L'immobile è caratterizzato dai seguenti componenti e finiture:

- muri perimetrali di spessore di circa 40 cm e divisori interni da 10-12 cm ;
 - soffitti di tutti gli ambienti di altezza media pari a 3.00 mt , controsoffittature nell'ingresso, nella sala e nelle camere con elementi decorativi ribassati e faretti incassati,
 - pareti intonacate e tinteggiate con pittura bianca, le pareti della cucina sono rivestiti in piastrelle bianche 10x10 e quelle del bagno in piastrelle bianche e blu 20x20 di tipo marmorizzato con cornici perimetrali fino ad una altezza di 200 cm,
 - i serramenti sono così caratterizzati: finestre e porte finestre in Pvc bianco con vetri con microcamera con alcune ante a vasistas, avvolgibili in Pvc;
 - le porte sono costituite da : porta di ingresso del tipo blindato, porte interne in pannelli di legno e maniglie dorate;
 - il bagno è completo di elementi igienici , vasca con doccia, doppio lavandino con pianale in granito,
-
- i pavimenti sono in piastrelle di gress chiare di recente sostituzione.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato a gas di recente sostituzione, distribuito con corpi scaldanti in alluminio in tutte le stanze dotati di valvole termostatiche e contatori di calore, la produzione di ACS è invece autonoma con un boiler elettrico, marca Beretta.

Gli altri impianti presenti sono quello fognario, gas, idrico, elettrico con salvavita a norma. Complessivamente l'appartamento appare in buono stato di conservazione, essendo stato ristrutturato una decina di anni fa. L'Attestato di Certificazione Energetica, ACE n. 16913 del 2013 realizzata in questa sede, attesta una prestazione energetica globale con Valore Attuale pari a 97,23 kWh/mq anno, classe F. Tale valore potrebbe migliorare significativamente con Valore Raggiungibile pari a 55,64 kWh/mq anno, classe D, con interventi quali un maggior isolamento termico delle pareti perimetrali. **(All 11 ACE n. 16913 del 2013)**

La documentazione fotografica, alla quale si rimanda, rende sufficientemente conto delle condizioni dell'immobile rilevate sul posto.

(All 6 Fotografie immobile)

1.6) SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA.

L'appartamento è composto dalle seguenti superfici calpestabili:

Ingresso e disimpegno	mq 12.1
Cucina	mq 16.3
Soggiorno	mq 17.6
Camera 1	mq 14.9
Camera 2	mq 9.7
Bagno	mq 5.5
Balcone cucina	mq 2.3
Balcone soggiorno	mq 4.8

Totale superficie totale calpestabile app. di mq 82.9

L'appartamento ha una superficie lorda commerciale è di mq 88,3 circa.

Superficie lorda commerciale (area che comprende il 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne e il 50% delle pareti portanti interne e perimetrali)

La planimetria realizzata alla quale si rimanda, rappresenta la attuale disposizione dei vani.

L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva di mq 88.3

(All 10 Rilievo appartamento)

1.7) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO

Sul bene gravano le seguenti formalità:

-Decreto ingiuntivo esecutivo n.4635/2011 del Giudice di Pace di Genova in data 29/09/2011 e atto di precetto in rinnovazione per il pagamento di € 3.927,00 a carico del Signor
oltre a spese per complessivi € 5151,05 oltre agli interessi che matureranno sino al saldo effettivo,
spese di notifica e ogni altra spesa successiva occorrente, su richiesta del

(CF) in persona del suo amministratore pro-tempore .
con studio presso Via Genova ed ivi elettivamente domiciliato, per tutti i fini ed effetti di legge ancora nel capoluogo ligure in Piazza Matteotti 2/7 b presso lo studio e la persona dell'avv Alessandro Spinelli CF SPN LSN 63D 22D 969K, il quale lo rappresenta, l'assiste e la difende giusta procura a margine del presente atto , pronunciato dal giudice di pace di Genova, Dott.ssa Salaspini Angela il 29/09/2011 depositato in cancelleria il 13/10/2011 e munito della formula esecutiva il 19/10/2011.

X -Ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73 modificato dal DLGS 193/01, Registro generale n. 18649, registro particolare n. 4896, presentazione n.97 del 07/05/2007; derivata da Ipoteca esattoriale, Capitale € 8.523,13, Interessi -Spese Totale €17.046,26 richiedente GEST LINE S.P.A. con sede a Napoli (NA) CF 37843060638 e domicilio ipotecario eletto in Via XII ottobre 1, Genova, del 26/04/2007 numero di repertorio 131695/48.

X -Atto giudiziario del tribunale per i minorenni C.F. 80044550103 Genova, ordinanza di separazione con assegnazione dell'abitazione, Registro generale n. 25735, registro particolare n. 17887, presentazione n.181 del 04/08/2009. Richiedente nata il . a (GE) CF:

-Ricorso per intervento del creditore della signora CF del 16/10/2012, residente in Genova ed ivi elettivamente domiciliata in Via Nicolò Daste 24/5 nello studio dell'avv Antonella Magnani CF MGNNNL67B60D969M che la rappresenta e difende come da mandato, nella procedura esecutiva R.G.E. N. 928/2011 pendente presso il tribunale di Genova, in ragione del proprio credito menzionato in €4.704,93.

X - Atto di pignoramento immobiliare del (CF
, in persona del suo amministratore pro-tempore con studio presso
Via Genova ed ivi elettivamente domiciliato, per tutti i fini ed effetti di legge ancora nel capoluogo ligure in Piazza Matteotti 2/7 b presso lo studio e la persona dell'avv Alessandro Spinelli CF SPN LSN 63D 22D 969K, il quale lo rappresenta, l'assiste e la difende giusta procura a margine del presente atto del 30/11/2011 per l'immobile sito in Genova Corso Martinetti civ n 66 int 9 , notificato al signor . il 01/12/2011.

-Atto giudiziario dell'ufficiale giudiziario CF 80041970106 Genova, atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili, Registro generale n. 1395, registro particolare n. 1131, presentazione n.74 del 13/01/2012. Richiedente Condominio Corso Martinetti 66 Genova (GE)

C. F: 94078480103; il pignoramento viene eseguito per Euro 3.927,00 oltre oneri accessori.

X - Atto di pignoramento immobiliare del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della PV di Genova CF 80039250107 in persona del l.r.p.t. Geom _____ i con sede in Genova ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv Paolo Ambrosino - Via Castelluccio 3/5 Genova CF MBRPLA68H06D969W del 16/10/2012 notificato al signor _____ il 06/11/2012 per l'immobile sito in Genova Corso Martinetti civ n 66 int 9 a seguito sentenza del Giudice di Pace di Genova n 1712/12 RG 12324/11 , munita di formula esecutiva il 04/07/2012 notificato in data 07/08/2012 unitamente ad atto di precetto per complessivi Euro 2.156,43.

1.8) ONERI E PESI DI NATURA CONDOMINIALE

La situazione debitoria del Signor _____ nei confronti del condominio è la seguente:
per lavori straordinari di trasformazione caldaia - adeguamento al 30/05/2012 è pari a € 3.206,65;
per gestione ordinaria dal 01/05/12 al 30/04/13 è pari a € 12.343,84.

(All 9 Sintesi spese condominiali)

2.0) REGIME PATRIMONIALE E LOCATIVO

Possesso: l'appartamento risulta essere di piena proprietà del Signor _____ nato il _____ a _____ () CF _____ precedentemente residente a Genova in _____ , è ora residente in _____ e di stato civile celibe.

Stato di occupazione: l'appartamento risulta abitato dalla Signora _____ e dai figli minori _____

(All 8 Certificato di residenza del Signor _____)

3) STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Nel Piano Urbanistico Comunale di Genova vigente, l'immobile risulta sito in Zona BB-CE residenziale di conservazione.

~~La zona B tessuto urbano nella sottozona BB residenziale nella seguente tipologia di ambito:~~

BB-CE residenziale di conservazione, caratterizzata dalla compiutezza dell'assetto edificato e nella quale la residua presenza di spazi liberi, connotati da contesti agrari o vegetazionali di pausa dell'edificato, costituiscono elemento di valore da preservare che prevale sulle eventuali situazioni di inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi.

Nel PUC adottato l'immobile ricade in AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

Tessuto urbano caratterizzato da presenza di edifici di valore architettonico e da impianto urbano progettato unitariamente, aree nel loro complesso sature, destinate a essere conservate sotto il profilo dell'assetto urbanistico e insediativo. Gli spazi liberi originariamente strutturati nell'impianto urbanistico e insediativo costituiscono elementi di valore da preservare.

(All 3 Localizzazione immobile e stralcio PUC)

4.0) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE

Poiché non si è potuto reperire il progetto originale del fabbricato, non è stato possibile attestare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, ma dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale corretta acquisita dalla scrivente, non si sono riscontrate difformità.

4.1) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE

In base alle ricerche esperite, si può affermare che sull'immobile non insistono vincoli che possano in qualche modo influire sulla valutazione del bene.

Attualmente l'appartamento risulta abitato dalla Signora _____ dai figli minori _____ con diritto di abitazione concesso dal Tribunale dei Minori con provv. del 05/05/2009 trascritto in data 04/08/2009 presso la Conservatoria di Ge nota Reg Part 17887 Reg Gen 25735. Il provvedimento di assegnazione della casa è opponibile ai terzi

4.2) DECRETO DI ABITABILITA'

Per l'immobile sito in Corso Luigi Andrea Martinetti 66/9 è stato reperito il decreto di abitabilità n. 3106 del 6/12/1961. (All 7 Decreto di Abitabilità)

4.3) DIVISIONE DEI BENI

Il bene in oggetto, per sua stessa natura e dimensioni è ritenuto divisibile.

5.0) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

In considerazione di quanto sopra esposto, con particolare riferimento

- alle caratteristiche costruttive e distributive dell'appartamento,
- alle condizioni di mantenimento dello stesso, oltre che a quelle relative alla zona e alla posizione nella quale è localizzato,
- valutando i valori medi ricavabili da transazioni di vendita per immobili dalle caratteristiche analoghe,
- tenuto conto che la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, relativamente alla zona di riferimento, per abitazioni di tipo economico sul mercato edilizio di Genova, presenta i seguenti valori : Valore di Mercato per immobili di tipo economico in stato conservativo Normale (€/mq) 1200 min e (€/mq) 1750 max ,
- tenuto anche conto che la banca dati dei valori di mercato espressi dalla FIAIP, relativamente alla zona di riferimento, per abitazioni sul mercato edilizio di Genova per immobili in buono stato, presenta i seguenti valori : Valore di Mercato per immobili in buono stato (€/mq) 1800 min e (€/mq) 2000 max , la scrivente ritiene equo fissare il valore in €/mq 1475 pari al valore medio indicato dalla banca dati dell'OMI.

5.1) STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Appartamento in Genova Corso Martinetti 66 int 9, terzo Primo.

Superficie commerciale dell'appartamento : mq 88.08

Valore stimato: mq x 88.08 €/mq 1475,00 = € 129.918,00

Assunto il valore venale di € 129.918,00 si è determinato il prezzo a base d'asta applicando un coefficiente riduttivo del 30 % in considerazione:

- a) del provvedimento di assegnazione opponibile al creditore precedente che grava sul bene in questione, di cui tenere conto nella determinazione del prezzo di vendita;
- b) trattandosi di cessione con asta la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché tanto più è contenuto il prezzo a base d'asta, tanto più aumentano le possibilità che nel corso della gara il prezzo base subisca incrementi di valore.

Prezzo base d'asta

€ 129.918,00 x 30% = € 38.975,40

€ 129.918,00 – € 38.975,40 = € 90.942,60

Il valore del bene gravato del provvedimento di assegnazione opponibile al creditore precedente è il seguente:

Valore a base d'asta = € 90.000,00 (euro novantamila/00)

6) NOMINA E OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DAL C.T.U.

- nomina con ordinanza in data 05/04/2013 come esperto nella procedura sopra epigrafata dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Daniele Bianchi
- giuramento in sede dell'udienza in data 05/04/2013
- invio di AR all'esecutato e al creditore precedente in data 06/05/2013 (All 4);
- verbale di sopralluogo presso l'immobile in data 23/05/2013 (All 5);
- redazione perizia;
- redazione e deposito ACE n. 16913 del 2013 (All 11);
- redazione scheda riassuntiva. (All 12).

6.1) ACCERTAMENTI PRESSO ENTI ED UFFICI PUBBLICI

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di visure e planimetrie catastali;
- verifica archivio certificazione di agibilità presso ufficio settore approvazioni e controllo attività edilizia del comune di Genova
- accesso presso l'ufficio visura progetti del comune di Genova per l'acquisizione elaborati grafici dei progetti approvati,
- richiesta consultazione e verifica archivio anagrafe e stato civile del Comune di Genova

Sono state inoltre eseguite tutte le procedure previste dalla normativa vigente circa la pubblicità dell'attività della scrivente; copia della Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata spedita per posta elettronica alla parte procedente e alla parte debitrice.

Quanto sopra reso per la verità ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Documenti Allegati:

- All 1 Planimetria catastale
- All 2 Visura Agenzia del Territorio
- All 3 Localizzazione immobile e stralcio PUC
- All 4 Comunicazione A/R
- All 5 Verbale sopralluogo
- All 6 Fotografie immobile
- All 7 Decreto abitabilità
- All 8 Certificato residenza signor
- All 9 Sintesi Spese condominiali
- All 10 Rilievo appartamento
- All 11 Certificazione ACE n. 16913 del 2013
- All 12 Scheda riassuntiva

A disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento

Genova, 11 Luglio 2013

Il CTU

Dott. arch. Luciana Zuaro

Arch. Luciana Zuaro
+39 010 8376390
+39 348 2250247

L. Zuaro

