
TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Causa R.G. 4927/2013

G.I. Dott. Franco Davini

vs.

intervenuti

CTU: Arch.Cristiana Mortola

**RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA
E DI AGGIORNAMENTO**

*Arch. Cristiana Mortola
Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n.1096 - Iscritta all'Albo dell'ex-Tribunale di CHIAVARI al n.179*

*con studio in Rapallo, via della Libertà 33/1 – tel/fax: 0185272787 - cellulare: 3355299390
email: cristiana.mortola@tiscali.it*

PREMESSA

Oggetto della presente perizia sono n.ro 4 immobili ricadenti nella causa di divisione in epigrafe, di cui si determina il più probabile valore di mercato in aggiornamento della relazione peritale redatta dal Geom.----- nell'ambito della procedura esecutiva 48/12 che colpiva gli stessi immobili. Tale aggiornamento è stato effettuato in riferimento all'incarico del Giudice che disponeva di "aggiornare la consulenza alla luce delle rinunce ed integrazioni ed in relazione ad eventuali mutamenti dei valori degli immobili" (verbale di udienza del 06/10/2015). Al fine di svolgere compiutamente l'incarico affidatomi la scrivente CTU ha effettuato il sopralluogo ad ogni immobile, verificandone lo stato, le dimensioni e la conformità edilizia e catastale rispetto ai progetti approvati e reperiti con apposito accesso agli atti; oltre a ciò ha svolto le necessarie indagini di mercato.

I quattro immobili non hanno relazione economica e funzionale tra loro e costituiscono pertanto quattro lotti separati. La relazione viene quindi sviluppata lotto per lotto e per completezza si riportano anche le verifiche effettuate dalla scrivente sugli stessi immobili in merito alle intestazioni, dati catastali, iscrizioni e trascrizioni, indagini aggiornate alla data del 02/03/2015 ed operate in adempimento del primo incarico ricevuto in data 13/01/2015.

LOTTO 1 (omissis)

LOTTO 2 – APPARTAMENTO IN COMUNE DI GENOVA, QUARTIERE DI PALMARO, VIA GASPARE MURTOLA 11B/20.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Appartamento sito in Comune di Genova (GE), via Gaspare Murtola, civico 11B, interno 20.

Al Catasto dei fabbricati del Comune di Genova l'immobile risulta correttamente intestato agli effettivi proprietari:

- -----, proprietario per 1/2;
- -----, proprietario per 1/2.

I dati catastali sono i seguenti: sezione urbana PRA, foglio 12, mappale 480, subalterno 57, categoria A3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita €302,13. Indirizzo: Via Gaspare Murtola n.11b/20, piano 5.

Coerenze: l'appartamento confina a Nord con distacco condominiale tramite muro perimetrale, ad Est con appartamento interno 17 scala B e vano scala, a Sud con vano scala e appartamento interno 19 scala B, ad Ovest con appartamento interno 26 scala A.

2. STATO DI POSSESSO:

L'immobile non è utilizzato (la fornitura di energia elettrica e di gas sono state disdette) ed è libero da ogni titolo di occupazione da parte di terzi, come da dichiarazione resa dall'esecutato comproprietario -----.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

3.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione del 27.12.2010, nn. 41470/8273. Ipoteca giudiziale a favore di -----
----- e contro ----- per €100.000,00 in forza di decreto ingiuntivo
del Tribunale di Ravenna del 21.12.2010, rep. 1563/2010, per un debito di
€72.939,00 (apertura di credito su conto corrente alla -----). L'ipoteca
è iscritta anche contro la Società per altri beni siti in Campoligure.

La presente ipoteca è correttamente iscritta sulla quota di 1/2 della piena
proprietà indivisa detenuta da -----.

- Iscrizione del 29.07.2011, nn. 26941/4913. Ipoteca giudiziale a favore di -----
----- e contro ----- e -----, per €317.924,98 in forza di decreto
ingiuntivo del Tribunale di Genova del 26.07.2011, rep. 1971/2011, per un
debito di €. 317.924,98 (per scoperto di conto corrente della -----). Si
evidenzia che nel titolo dell'ipoteca il valore della domanda giudiziale svolta è
pari a €351.368,05.

La presente ipoteca è iscritta contro ----- e -----, per la quota
di 1/2 della piena proprietà indivisa da ciascuno detenuta.

- Iscrizione del 29.07.2011, nn. 26942/4914. Ipoteca giudiziale a favore di -----
- e contro -----, per €24.610,70 in forza di decreto ingiuntivo del
Tribunale di Genova del 26.07.2011, rep. 1970/2011, per un debito di €. 24.610,70 (dovuto dalla "-----"-sede Genova).

La presente ipoteca è correttamente iscritta sulla quota di 1/2 della piena
proprietà indivisa detenuta da -----.

Iscrizione del 05.08.2011, nn. 28218/ 5193. Ipoteca giudiziale a favore di -----
----- e contro -----, per €100.000,00 in forza di decreto ingiuntivo del
Tribunale di Genova del 12.07.2011, rep. 2321 per debito di €.100.000,00 (per
scoperto di c/c della -----rl). Si evidenzia che nel titolo dell'ipoteca si
ingiunge a ----- il pagamento di €.108.000,00.

La presente ipoteca è correttamente iscritta sulla quota di 1/2 della piena
proprietà indivisa detenuta da -----.

*In capo a -----, per la quota di comproprietà da egli detenuta, non sono
risultate altre iscrizioni pregiudizievoli escluso quella sopra riportata del
29/07/2011, nn.26941/4913.*

3.2.2. Trascrizioni:

- Trascrizione del 11.04.2012, nn. 10716/ 8455. Pignoramento a favore di -----
-----ole per €.106.900,94 oltre interessi e spese, in forza di atto giudiziario
dell'Ufficiale Giudiziario di Genova, del 18.01.2012, rep. 453, contro -----
----.

Il pignoramento è correttamente trascritto sulla quota di 1/2 della piena proprietà
indivisa detenuta dal -----.

- Trascrizione del 01.10.2014, nn. 22349/17490. Decreto di Sequestro
Preventivo ex art. 321 c.p.p. emesso in data 20.02.2013, rep. 3825/12, a favore
----- e contro ----- per omessi versamenti d'imposte nella sua qualità di
legale rappresentante della ----- . L'importo è pari ad €.19.034,19.

Il presente decreto di sequestro è correttamente trascritto sulla quota di 1/2 della
piena proprietà indivisa detenuta da -----.

*In capo a -----, per la quota di comproprietà da egli detenuta, non è
emersa alcuna trascrizione contro.*

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

3.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

La configurazione attuale dell'appartamento è difforme dagli elaborati grafici allegati al
progetto autorizzato con Licenza Edilizia prot. n. 151 del 14/02/1963 in quanto
mancante di un ulteriore vano annesso all'appartamento adiacente sul lato Nord; tale
variazione è stata compiuta dal costruttore antecedentemente alle prime vendite; altra
difformità rilevata è costituita dal diverso andamento della parete divisoria verso
l'appartamento sul lato Sud. Entrambe le difformità sono regolarizzabili presentando
comunicazione al Comune ai sensi dell'art.48 della L.R.16/08, per un costo totale
stimabile pari ad €.2.000,00.

3.3.2. Conformità catastale: Lo stato attuale reale è conforme alla planimetria catastale
attualmente in atti.

4. SITUAZIONE CONDOMINIALE:

Spese ordinarie annue medie di gestione attuali: €.900,99

Come risulta da dichiarazione dell'amministratore, al 22 febbraio 2016 il condominio,
relativamente alle spese condominiali dell'appartamento pignorato, era creditore di
€.1.035,18 per spese ordinarie ed €.1.403,82 per spese straordinarie. In data 31/3 e
31/5 sono in scadenza due rata di €.150,00 ciascuna, per spese ordinarie.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuali e precedenti proprietari

Agli attuali proprietari l'immobile è giunto in forza di atto di compravendita a rogito
Notaio ----- in data 08.06.1988 Rep. 30745 Racc. 11768, registrato a Genova il
23.06.1988 n. 7264, trascritto a Genova in data 23.06.1988 nn. 19093/12286.

In questo atto ----- e -----, entrambi celibi, acquistano ciascuno la quota di 1/2 della piena proprietà indivisa, dichiarata libera da gravami, dai coniugi in regime di comunione legale dei beni -----, -- e -----.

L'appartamento è, quindi, di proprietà di ----- e ----- per la quota di 1/2 della piena proprietà indivisa ciascuno (entrambi i soggetti sono coinvolti nella causa di divisione in oggetto).

Tutte le trascrizioni sopra riportate indicano correttamente l'immobile pignorato.

6. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

6.1 Pratiche edilizie.

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile periziando è stato costruito in forza della Licenza Edilizia prot. n. 151 del 14/02/1963. Il decreto di abitabilità è stato emesso in data 21/03/1966 con il prot. n.422.

6.2 Certificazione energetica.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato prodotto con la citata Relazione peritale redatta dal Geom.Mattei, alla quale si rimanda.

6.3 Descrizione dell'immobile

6.3.1. Caratteristiche della zona

L'appartamento si trova nel centro del quartiere genovese di Palmaro, nel Municipio VII "Ponente". La delegazione di Palmaro si sviluppa urbanisticamente lungo il percorso costiero della via Aurelia, sulla quale si attesta la rete viaria di penetrazione nell'agglomerato urbano che sale verso monte, lungo i pendii delle colline retrostanti. Fino a circa 35 anni fa, oltre l'Aurelia e la ferrovia si trovavano soltanto la spiaggia e la scogliera, successivamente iniziò la costruzione del grande porto marittimo commerciale comunemente designato come "Porto di Voltri", ma più esattamente denominato "Terminal VTE", che costituisce un imponente ingombro verso il mare aperto. Tra il grande riempimento sul quale vengono movimentati milioni di container ogni anno e l'antica linea di costa è rimasto un canale navigabile detto "canale di calma" che costituisce un prezioso sfogo ludico-sportivo per la retrostante città. Recentemente è stata traslata verso mare la linea ferroviaria per cui si sono liberati ulteriori spazi direttamente adiacenti all'agglomerato urbano, che viene ad avere una ragguardevole dotazione di servizi e di spazi pubblici.

Le attività commerciali di quartiere si trovano sia lungo l'asse viario costiero, sia nelle strade interne che salgono verso la collina; a poche decine di metri dall'edificio in cui si trova l'appartamento periziando sono presenti un supermercato, un bar e un parrucchiere.

Complessivamente, il quartiere di Palmaro nella parte più vicina alla costa è considerato di medio livello (a differenza della valutazione data agli insediamenti di edilizia economico-popolare costruiti sul versante collinare alle sue spalle), climaticamente gradevole, discretamente vivibile e con buona dotazione di servizi. La posizione è periferica; il centro città si può raggiungere con l'auto in circa 20 minuti via

autostrada e in circa 30 minuti percorrendo le strade urbane (in entrambi i casi considerando assenza di traffico o traffico moderato), oppure in autobus o in treno (la linea ferroviaria che attraversa Genova è una sorta di metropolitana urbana).

6.3.2. *Caratteristiche dell'immobile*

L'appartamento è ubicato in un edificio condominiale di 7 piani fuori terra (dotato di ascensore) costruito tra il 1963 ed il 1966, discosto dalla strada pubblica denominata via Gaspare Murtola e raggiungibile da essa tramite cortili condominiali di questo e altri condomini, nei quali vi sono posti auto assegnati agli appartamenti (con esclusione dell'appartamento periziando che ne è sprovvisto). L'edificio ha l'architettura tipica delle costruzioni dell'epoca del "boom edilizio" dei primi anni '60; si presenta in buono stato di conservazione, essendo state rifatte le facciate da non molto tempo.

L'immobile periziando è posto al quinto piano (sesto fuori terra) ed è composto da ingresso-disimpegno, cucina abitabile, un' ampia camera da letto matrimoniale, bagno e ripostiglio. La cucina e la camera da letto si affacciano su un balcone che corre lungo tutta la facciata ed è suddiviso a seconda dell'ampiezza dei corrispondenti appartamenti, mentre il bagno prende luce e aria da una finestra che si affaccia su un cavedio interno dell'edificio.

Le finiture sono pressochè tutte databili all'epoca di costruzione dell'edificio, non rilevandosi tracce di interventi successivi. Il pavimento dell'ingresso è in palladiana di marmi a pezzatura media; i pavimenti di cucina e camera da letto sono in graniglia fine, mentre il pavimento del bagno è in piastrelle ceramiche colorate, così come di tale materiale sono i rivestimenti murari di bagno e cucina. Le pareti di ingresso e camera da letto sono rivestite con tappezzeria, mentre i soffitti di tutti i vani ed i muri non rivestiti sono in pasta di calce con finitura liscia. Le porte interne sono in legno tamburato con pannello vetrato traslucido, anch'esse originali della costruzione.

Più recenti sono le finestre (in PVC con vetrocamera) e i radiatori, in lega d'alluminio.

L'impianto elettrico appare ancora quello originale e non è presente nemmeno l'interruttore automatico "salvavita". L'impianto di riscaldamento è centralizzato, mentre la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite uno scaldacqua istantaneo a gas installato in cucina.

Lo stato di conservazione generale dell'appartamento è buono (in riferimento alle finiture decisamente datate ma, comunque, trattate con cura).

La superficie lorda commerciale dell'immobile è di circa mq 53,00, ottenuti sommando alla superficie lorda coperta, pari a circa mq 50,40, la superficie del balcone (circa mq 8,70), parametrizzata al 30% (per un totale di mq 2,60), secondo le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate.

I singoli vani misurano:

– ingresso-disimpegno	mq	7,50
– cucina	mq	11,20
– camera	mq	21,00
– bagno	mq	7,00
– ripostiglio	mq	1,00

L'altezza netta interna è di m 3,00.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

La valutazione del prezzo del lotto è determinata riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili simili, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso. Si specifica che il procedimento di determinazione del più probabile valore di mercato è condotto operativamente in base alla superficie commerciale dell'immobile moltiplicata per un valore unitario, ma la valutazione finale deve essere considerata "a corpo".

7.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, Agenzie immobiliari della provincia di Genova, Banca Dati della FIAIP e Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

7.3. Valutazione

L'immobile periziando è un appartamento di taglio piccolo con una camera da letto molto ampia a scapito della zona giorno, costituita soltanto da una cucina abitabile: questa configurazione può essere appetibile per soggetti che vivono soli o per coppie di anziani che cercano una sistemazione di limitate dimensioni per avere spese contenute e minore impegno di gestione giornaliera.

L'età delle finiture non è da considerarsi un fattore fortemente limitativo del valore di mercato in quanto lo stato di conservazione è buono e, ricadendo l'immobile in fasce di mercato basse, tale aspetto è di importanza minore rispetto all'economicità dell'alloggio.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, per "abitazioni di tipo civile" nella zona specifica di via Murtola, riporta un range di prezzi di riferimento compreso tra €/mq 1.750,00 ed €/mq 2.500,00, mentre la banca dati della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) per la zona di via Sanremo, nella quale si può considerare che ricada via Murtola, per abitazioni "in buono stato" prevede un prezzo unitario compreso tra €/mq 1.500,00 ed €/mq 1.700,00.; da una ricerca di mercato effettuata direttamente sul mercato locale entrambi i range di valori appaiono piuttosto alti, per cui si ritiene corretto applicare il valore minimo dal range della FIAIP.

In conclusione, in riferimento alla ricerca di mercato effettuata ed alle caratteristiche specifiche dell'immobile periziando, si individua in €/mq 1.500,00 il valore unitario di riferimento; moltiplicando tale valore per la superficie lorda commerciale dell'immobile, pari a mq 53, si ottiene il più probabile valore di mercato, pari ad €.79.500,00.

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria:	
€.79.500,00 x 10% =	€. 7.950,00
- Costi delle pratiche di regolarizzazione urbanistica:	€. 2.000,00
- Costi delle pratiche di regolarizzazione catastale:	Nessuno
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

7.5. Prezzo base d'asta dell'immobile pignorato

Il prezzo a base d'asta della piena proprietà indivisa dell'appartamento sito in Genova, Via Gaspare Murtola 11B/20, libero, censito al Catasto dei Fabbricati alla Sezione PRA, Foglio 12, mappale 480, subalterno 57, è pari a €.69.550,00.

LOTTO 3 (omissis)

LOTTO 4 – APPARTAMENTO IN COMUNE DI GENOVA, QUARTIERE DI SAMPIERDARENA, VIA TULLIO MOLTENI 4/20B.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Appartamento sito in Comune di Genova (GE), via Tullio Molteni, civico 4, scala B, interno 20.

Al Catasto dei fabbricati del Comune di Genova l'immobile risulta correttamente intestato agli effettivi proprietari:

- -----proprietario per 1/3;
- -----, proprietario per 1/3;
- -----, proprietaria per 1/3;

I dati catastali sono i seguenti: sezione urbana SAM, foglio 44, mappale 831, subalterno 48, zona censuaria 3, categoria A2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita €.790,18. Indirizzo: Via Tullio Molteni n.4, piano 4, interno 20 scala B.

Si rimarca che in data 15/11/2013 il Catasto ha allineato le mappe modificando d'ufficio il numero di mappale dell'edificio in cui si trova l'immobile, per cui il vecchio mappale 361 indicato negli atti precedenti relativi alla presente causa endoesecutiva è stato soppresso.

Coerenze: l'appartamento confina a Nord con appartamento interno 16, a Est con via Mamiani tramite muri perimetriali, a Sud con appartamento interno 19 ad Ovest con appartamento interno 19 e con vano scala condominiale.

2. STATO DI POSSESSO:

L'immobile non è utilizzato (la fornitura di energia elettrica e di gas sono state disdette) ed è libero da ogni titolo di occupazione da parte di terzi, come da dichiarazione resa dall'esecutato comproprietario -----.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

3.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione del 27.12.2010, nn. 41470/8273. Ipoteca giudiziale a favore di ----- e contro ----- per €100.000,00 in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Ravenna del 21.12.2010, rep. 1563/2010, per un debito di €72.939,00 (apertura di credito su conto corrente alla -----). L'ipoteca è iscritta anche contro la Società per altri beni siti in Campo Ligure.

La presente ipoteca è correttamente iscritta sulla quota di 1/3 della piena proprietà indivisa detenuta da -----.

- Iscrizione del 29.07.2011, nn. 26941/4913. Ipoteca giudiziale a favore di ----- e contro -----, ----- e -----, per €317.924,98 in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova del 26.07.2011, rep. 1971/2011, per un debito di €. 317.924,98 (per scoperto di conto corrente della -----). Si evidenzia che nel titolo dell'ipoteca il valore della domanda giudiziale svolta è pari a €351.368,05.

La presente ipoteca è correttamente iscritta contro ----- per la quota di 1/3 della piena proprietà indivisa da ciascuno detenuta.

- Iscrizione del 29.07.2011, nn. 26942/4914. Ipoteca giudiziale a favore di ----- e contro ----- e -----, per €24.610,70 in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova del 26.07.2011, rep. 1970/2011, per un debito di €. 24.610,70 (dovuto dalla -----).

La presente ipoteca è correttamente iscritta contro -----, per la quota di 1/3 della piena proprietà indivisa da ciascuno detenuta.

- Iscrizione del 05.08.2011, nn. 28218/5193. Ipoteca giudiziale a favore di ----- e contro -----, per €100.000,00 in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova del 12.07.2011, rep. 2321 per debito di €100.000,00 (per scoperto di c/c della -----). Si evidenzia che nel titolo dell'ipoteca si ingiunge a ----- il pagamento di €108.000,00.

La presente ipoteca è correttamente iscritta sulla quota di 1/3 della piena proprietà indivisa detenuta da -----.

In capo a -----, per la sua quota di comproprietà non sono risultate altre iscrizioni pregiudizievole oltre a quella sopra riportata del 29/07/2011, nn.26941/4913.

In capo a -----, per la sua quota di comproprietà non sono risultate altre iscrizioni pregiudizievole oltre alle due sopra riportate del 29/07/2011, nn.26941/4913 e nn.26942/4914

In capo al precedente proprietario ----- non è risultata alcuna iscrizione pregiudizievole.

3.2.2. *Trascrizioni:*

- Trascrizione del 11.04.2012, nn. 10716/ 8455. Pignoramento a favore di -----
----- per €.106.900,94 oltre interessi e spese, in forza di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Genova, del 18.01.2012, rep. 453, contro -----
-----.

Il pignoramento è correttamente trascritto sulla quota di 1/3 della piena proprietà indivisa detenuta dal -----.

- Trascrizione del 01.10.2014, nn. 22349/17490. Decreto di Sequestro Preventivo ex art. 321 c.p.p. emesso in data 20.02.2013, rep. 3825/12, a favore ----- e contro ----- per omessi versamenti d' imposte nella sua qualità di legale rappresentante della ----- -----). L'importo è pari ad €.33.187,56.

Il presente decreto di sequestro è correttamente trascritto sulla quota di 1/3 della piena proprietà indivisa detenuta -----.

In capo a ----- e -----, per la quota di comproprietà da loro detenuta, non è emersa alcuna trascrizione contro.

In capo al precedente proprietario ----- non è risultata alcuna trascrizione contro, eccetto quella relativa alla successione.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

3.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova, risulta che la progettazione e la costruzione dell'edificio sono databili agli anni Trenta del Novecento. Il progetto è stato autorizzato con nullaosta edilizio n.83 del 22/01/1937 e risulta avere l'abitabilità. Il progetto tuttavia non è presente presso l'Ufficio tecnico ma sarebbe conservato presso l'Archivio Storico.

L'esame dello stato attuale dell'immobile permette di dichiarare senza dubbio che esso non è mai stato oggetto di modifiche dall'epoca della sua costruzione; visto poi che l'edificio è anteriore al 1942 (e questa è la ragione della sua archiviazione presso l'Archivio storico) si può affermare la sua regolarità edilizia.

3.3.2. *Conformità catastale*: Non è stato possibile reperire la planimetria catastale d'impianto, ricercata personalmente presso gli uffici, in quanto la "busta" non è presente in archivio; è presente, invece, la planimetria del 1994 evidentemente presentata per colmare questa lacuna formale.

La configurazione attuale dell'appartamento è conforme alla planimetria catastale attualmente agli atti.

4. SITUAZIONE CONDOMINIALE:

Nonostante le reiterate richieste all'Amministratore non si è ancora ricevuta la comunicazione in merito alle spese condominiali ordinarie ed alle eventuali spese pregresse riferite all'appartamento periziando. Sarà cura della scrivente fornire tali dati non appena ne entrerà in possesso.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuali e precedenti proprietari

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari in forza di Successione di ----- e ivi deceduto il ----- lasciando eredi per legge il coniuge ----- ed i figli ----- ed ----- . Denuncia di successione registrata a Genova 2 al n. 28 vol. 157, trascritta a Genova il 13.09.2004 nn. 43543/ 26660, seguita da denuncia modificativa registrata a Genova 2 al n. 4 vol. 253, trascritta a Genova in data 10.01.2006 nn. 1087/ 681 (nella prima denuncia l'immobile era stato devoluto solo per la quota di 1/2 considerandolo erroneamente acquistato in comunione beni con il coniuge; nella seconda denuncia - ripagata- viene devoluta la restante quota di 1/2 perchè l'immobile era stato acquistato dal decuius come bene personale).

Al de cuius ----- l'immobile in oggetto pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio ----- di Genova in data 05.03.1990, Rep. 38318, Racc. 4856, registrato a Genova in data 22.03.1990 (n.ro omesso), trascritto a Genova in data 31.03.1990, nn. 9389/ 5966.

In tale atto -----, coniugato in comunione beni, acquista l'immobile impiegando beni suoi personali, esclusi dalla predetta comunione; il coniuge ----- interviene nel presente atto per dichiarare la sua estraneità all'acquisto.

Nell'atto non viene riportato se l'immobile è libero da gravami. Il prezzo è dichiarato a saldo.

L'appartamento è, quindi, di proprietà di -----, ----- ----- per la quota di 1/3 della piena proprietà indivisa ciascuno (tutti i tre soggetti sono coinvolti nella causa di divisione in oggetto).

Tutte le trascrizioni sopra riportate indicano correttamente l'immobile pignorato.

6. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

6.1 Pratiche edilizie.

L'edificio è stato realizzato con progetto autorizzato il 22/01/1937, al n.ro di protocollo 121/36. L'abitabilità è stata rilasciata il 12/09/1938 al n.1514 e il 12/07/1978 al n.1436.

6.2 Certificazione energetica.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato prodotto con la citata Relazione peritale redatta dal Geom.Mattei, alla quale si rimanda.

6.3 Descrizione dell'immobile

6.3.1. Caratteristiche della zona

L'appartamento si trova nel centro del quartiere genovese di Sampierdarena, nel Municipio II "Centro Ovest". Fino agli anni 20 Sampierdarena fu Comune autonomo e ha tutt'oggi mantenuto una sua identità nonostante sia pienamente inglobato nella conurbazione genovese; fino a pochi decenni fa esso aveva conservato anche una certa importanza e prestigio, testimoniato dalla presenza di edifici di pregio architettonico nella via principale (via Cantore) e nelle vie adiacenti alla stazione ferroviaria, tra cui la stessa via Molteni e del resto lo stesso edificio in cui si trova l'immobile periziando è annoverabile tra queste belle e importanti costruzioni tipiche del centro di una grande città dei primi anni del Novecento; caratteristica comune con la famosa via XX Settembre è la presenza di alti portici che unificano i vari palazzi che prospettano sulle ampie strade pubbliche. Negli ultimi decenni Sampierdarena ha conosciuto una grave decadenza soprattutto nel tessuto sociale, che l'ha reso luogo di conflitto tra le nuove immigrazioni extracomunitarie e i residenti, molti dei quali hanno lasciato la zona in cerca di quartieri più tranquilli e meno trafficati (il traffico e il conseguente inquinamento è un altro degli aspetti negativi dell'area). I nuovi insediamenti terziari del WTC nella zona di San Benigno all'estremo Est del quartiere e il grande centro ludico commerciale della Fiumara all'estremo Ovest, sia per la loro collocazione marginale, sia per le loro caratteristiche, risultano essere elementi estranei al tessuto urbanistico e sociale di Sampierdarena e non hanno indotto effetti positivi di rivitalizzazione dell'area. Nonostante le problematiche sopra descritte, la posizione dell'immobile periziando è comunque considerabile come centrale in rapporto al quartiere ed ai servizi e negozi che esso offre, e semicentrale rispetto all'intera area urbana genovese (il centro è raggiungibile in pochi minuti, in auto, in treno o tramite i bus del servizio pubblico). Elementi degni di nota sono anche la comodità rispetto all'accesso autostradale della A7, che nasce proprio a Sampierdarena e la presenza del grande ospedale di Villa Scassi (terzo ospedale genovese in ordine di importanza dopo il San Martino e il Galliera) e del teatro Modena, sede di interessanti spettacoli e rappresentazioni teatrali.

6.3.2. Caratteristiche dell'immobile

L'appartamento è ubicato in un elegante e pregevole edificio condominiale di 7 piani fuori terra, caratterizzato da un ampio portico su via Molteni, che sale a distinguere anche il primo piano. La qualità architettonica è visibile sia all'esterno (le facciate sono ricche di parti bugnate, di cornici alle finestre e di cornicioni marcapiano; il portico ha soffitti cassettonati e colonne lavorate) sia all'interno, di cui si apprezza in particolare l'alta qualità costruttiva, la perizia nell'uso dei materiali scelti e le gradevoli soluzioni decorative. Il palazzo è suddiviso in due scale, entrambe servite da ascensore.

L'appartamento è posto al piano quarto (quinto fuori terra) ed è composto dall'ingresso, dal soggiorno ad esso adiacente e dal corridoio che disimpegna la cucina abitabile, il bagno, l'ampia camera da letto e un piccolo ripostiglio. Le finiture appaiono essere ancora quelle originali dell'edificio: i pavimenti sono in graniglia di marmo fine con campiture di colore diverso in ingresso, in soggiorno e in corridoio, mentre sono di

tonalità unica scura in bagno e cucina; in camera da letto il pavimento è in parquet posato a spina pesce; i soffitti hanno stucchi decorativi a motivi semplici; i muri sono rivestiti con tappezzeria in soggiorno, camera ed ingresso mentre sono intonacati a pasta di calce liscia in corridoio e nel ripostiglio; in bagno e cucina la pasta di calce liscia rifinisce le pareti al di sopra del rivestimento in piastrelle ceramiche. Le finestre, le persiane e le porte interne sono in legno: smaltato di colore bianco per finestre e porte interne e del tradizionale colore verde per le persiane.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato; a tal riguardo si rimarca l'insufficiente superficie radiante presente nell'appartamento, costituita soltanto da due caloriferi in ghisa (uno in soggiorno e uno in camera) e un calorifero in acciaio in bagno; cucina, corridoio e ingresso sono sprovvisti di corpi radianti. L'acqua calda sanitaria è prodotta autonomamente da uno scaldacqua istantaneo a gas installato in cucina. L'impianto elettrico appare databile a diversi decenni fa ed è stato dotato soltanto di interruttore "salvavita"; è presente, ma non è funzionante, un impianto antifurto.

Lo stato di conservazione è complessivamente discreto, ad esclusione delle persiane che appaiono in cattivo stato con alcuni pezzi distaccati e bisognose di un intervento di manutenzione. In condizioni di mercato più favorevoli, con valori più alti, si ipotizzerebbe un intervento di manutenzione straordinaria per ripristinare e/o sostituire le finiture più vetuste ed obsolete, ma visto il livello attuale dei prezzi, appare più corretto considerare l'immobile come in buono stato e bisognoso soltanto di un intervento di manutenzione di tipo ordinario che normalmente si attua ad ogni cambio di proprietà o di inquilino.

La superficie lorda commerciale dell'immobile è di circa mq 81,50, ottenuti sommando alla superficie lorda coperta, pari a circa mq 79,50, la superficie dei due balconi (circa mq 6,80 complessivi), parametrizzata al 30% (per un totale di mq 2), secondo le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate.

I singoli vani misurano:

– ingresso	mq	9,60
– soggiorno	mq	12,80
– corridoio	mq	7,00
– cucina	mq	12,00
– bagno	mq	6,00
– camera	mq	17,00
– ripostiglio	mq	2,90

L'altezza netta interna è di m 3.30.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

La valutazione del prezzo del lotto è determinata riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili simili, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso. Si specifica che il procedimento di determinazione del più probabile valore di

mercato è condotto operativamente in base alla superficie commerciale dell'immobile moltiplicata per un valore unitario, ma la valutazione finale deve essere considerata "a corpo".

7.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, Agenzie immobiliari della provincia di Genova, Banca Dati della FIAIP e Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

7.3. Valutazione

L'appartamento è sito, come detto, nella zona centrale di Sampierdarena, area caratterizzata da edifici con architetture di pregio, ma all'oggi considerata socialmente degradata, per cui i valori immobiliari si sono fortemente ridotti, a prescindere dall'effettiva dotazione di servizi, dalla comodità a negozi e mezzi di trasporto e dalla qualità intrinseca dell'immobile. Un indicatore di tale situazione è riscontrabile nell'archivio storico delle aste immobiliari bandite dal Tribunale di Genova, dove per la maggior parte dei casi si è arrivati a tre, quattro aste e oltre, con una riduzione del prezzo originariamente stimato anche superiore al 50%.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, per "abitazioni di tipo civile" nell'area "Cantore" (che comprende anche via Molteni) riporta un range di prezzi di riferimento compreso tra €/mq 1.200,00 ed €/mq 1.750,00. La banca dati della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) specificamente per via Molteni/ via Avio, per abitazioni "in buono stato" prevede un prezzo unitario compreso tra €/mq 1.050,00 ed €/mq 1.350,00, mentre per abitazioni "da ristrutturare" il range scende a €/mq 850,00 / €/mq 1.050,00 (si sono considerati i due range in quanto l'appartamento è proprio al limite tra i due giudizi sullo stato di conservazione). Una ricerca di mercato effettuata localmente per immobili aventi queste caratteristiche porta a considerare come più corretti i valori minori degli intervalli suddetti. Si è infine verificato l'archivio delle aste immobiliari del Tribunale di Genova rilevando valori ancora inferiori per immobili analoghi proprio nello stesso stabile.

In conclusione, in riferimento a quanto sopra esposto ed alle caratteristiche specifiche dell'immobile periziando, si individua in €/mq 1.050,00 il valore unitario di riferimento; moltiplicando tale valore per la superficie lorda commerciale dell'immobile, pari a mq 81,50, si ottiene il più probabile valore di mercato, pari ad €.85.575,00.

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria:

€ 85.575 x 10% = € 8.557,50

- Costi delle pratiche di regolarizzazione urbanistica: *Nessuno*

- Costi delle pratiche di regolarizzazione catastale: *Nessuno*

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: *Nessuno*

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni

a carico dell'acquirente:

Nessuna

7.5. Prezzo base d'asta dell'immobile pignorato

Il prezzo a base d'asta della piena proprietà indivisa dell'appartamento sito in Genova, Via Tullio Molteni 4/20B, libero, censito al Catasto dei Fabbricati alla Sezione SAM, Foglio 44, mappale 831, subalterno 48, è pari a €.77.000,00.

Rapallo, 14 marzo 2016

il perito
Arch.Cristiana Mortola

Allegati:

Lotto 1 –

- *OMISSIS*.

Lotto 2 – Via Gaspare Murtola 11B/20, Genova

- Localizzazione dell'immobile.
- Documentazione fotografica.
- Documentazione catastale:
 - visura storica;
 - planimetria.
- Estratti dal progetto approvato.
- Abitabilità.
- Dichiarazione sullo stato di occupazione dell'immobile.
- Comunicazione dell'Amministratore in riferimento alle spese condominiali.

Lotto 3 – *OMISSIS*

Lotto 4 – Via Tullio Molteni 4/20B, Genova.

- Localizzazione dell'immobile.
- Documentazione fotografica.
- Documentazione catastale:
 - visura storica;
 - planimetria attuale;
- Abitabilità.
- Dichiarazione sullo stato di occupazione dell'immobile.