

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 140/2015

promossa da :

-

Creditore Procedente

contro :

Debitori eseguiti

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE

SITO IN GENOVA :

APPARTAMENTO IN VIA MOLASSANA CIV. 110C - INT. 4 – P.4°

**Premesse**

Il sottoscritto Dott. Arch. Giorgio Pretelli, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° 990 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Genova, con studio in Genova, Via Pegli 37/9 , veniva nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Bianchi il giorno 20 luglio 2016, presso il Tribunale di Genova, quale Esperto d'ufficio e contestualmente comunicava al sottoscritto i quesiti per la redazione della perizia.

**Risposta ai Quesiti Peritali**

**a) Verifica della completezza della Documentazione di cui all'Art. 567 C.P.C..**

E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c.

## **b) Stima sommaria dell'immobile**

Acquisita la documentazione necessaria alla redazione della perizia, il sottoscritto inviava comunicazione a mezzo raccomandata A/R al creditore procedente ed ai debitori della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, fissandola per il giorno **3 agosto 2016, ore 15,00** presso i locali oggetto di pignoramento. (Vd. Allegato n. 1).

Avendo ricevuto conferma da parte del creditore e dei debitori, il sottoscritto si recava, alla data stabilita, previa acquisizione al Catasto Urbano del Comune di Genova della planimetria catastale, sul luogo dell'incontro.

Non trovando nessuno presente nell'immobile e non avendo disponibile nessun contatto telefonico ero costretto a rinunciare al sopralluogo.

Successivamente, nei giorni seguenti al mancato incontro, venivo contattato dal Sig..... agente dell'Immobiliare... referente dei proprietari dell'immobile, il quale mi fissava un nuovo appuntamento per il sopralluogo nella giornata di **giovedì 1° settembre 2016 alle ore 17,00**.

Pertanto, alla data stabilita, potevo accedere all'immobile ed effettuare, con l'aiuto di un collaboratore di studio, al rilievo planimetrico e fotografico dell'appartamento.

## **c) Divisione in lotti autonomi**

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti.

### **1. Identificazione del bene comprensivo dei confini e dati catastali**

Piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Genova, quartiere di Molassana:

- Appartamento distinto con l'interno 4 del civico 110C di Via Molassana, posto al piano quarto, quinto fuori terra, composto da :

- Ingresso, soggiorno, disimpegno, camera, piccolo ripostiglio, balconata sul prospetto a sud, cucina con balcone e bagno sul fronte a nord.

### **Dati Tecnici**

- Superficie lorda commerciale appartamento : **mq. 64,00**
- Superficie lorda abitabile appartamento : **mq. 59,00**
- Superficie lorda dei balconi : **mq. 11,00**

### **Dati Catastali**

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, alla Sez. MOL , foglio 9, particella 555, Sub. 46, ZC. 5^, Via Molassana n.110C, piano 4°, int. 4, Categoria A/3, classe 4^, consistenza vani 4,5, Superficie catastale mq. 66, escluse aree scoperte mq. 63, Rendita di € 418,33.

( Allegata Visura storica ed Estratto di mappa – Allegati n.2 / 3).

### **Regolarità catastale**

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (vedi allegato n. 4) , di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo, e la planimetria catastale (vedi allegato n. 5), per l'unità immobiliare in oggetto non si sono riscontrate difformità.

### **Confini :**

- a nord muri perimetrali su distacco aperto;
- ad est muri divisorii con appartamento int. 3 del civico 110D;
- a sud muri perimetrali su Via Molassana;
- ad ovest muri divisorii con appartamento int. 3 stesso civico e vano scale.

### **Provenienza :**

Dalla Certificazione Notarile, redatta dal Notaio in Padova, Dott.ssa Maria Carmela Ressa, iscritto al Distretto Notarile di Padova, del 16 aprile 2015, allegato agli atti della procedura, e dall'Atto di Provenienza a

rogito Notaio Dott.ssa Maria Paola Cola, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari, del 02/12/2003, Rep. n. 7287, Racc. n. 5086, risulta:

- Il bene è pervenuto al Signor,..... per la quota di 1/2 di proprietà, in regime di comunione dei beni con..... ed alla Signora.... , per la quota di 1/2 di proprietà, in regime di comunione dei beni con ..... per acquisto da **Spallarossa Walter**, nato a Genova (GE) il 18 ottobre 1974, C.F. SPLWTR74R18D969C.

Nota di Trascrizione del 5 dicembre 2003 al n. 45768 del registro generale e n. 27520 del Registro particolare.

( Allegato n. 6 )

## 2. Descrizione del bene

Descrizione dell'Unità Immobiliare, sita nel Comune di Genova, alla Sez. MOL , foglio 9, particella 555, Sub. 46, ZC. 5<sup>^</sup>, Via Molassana n.110C, piano 4°, int. 4, Categoria A/3, classe 4<sup>^</sup>, consistenza vani 4,5, Superficie catastale mq. 66, escluse aree scoperte mq. 63, Rendita di € 418,33.

L'immobile in oggetto è situato nella Circostrizione di Molassana in zona periferica comoda per accessi e necessità.

Zona dotata di discrete infrastrutture con posteggi e servizi, casello autostradale di Ge-Est a circa 7 km.

L'edificio, costruito negli anni '70, è composto da un corpo di fabbrica su due piani con locali commerciali al piano terra, locali di servizio al piano primo e terrazzo di copertura ad uso posteggi auto, ai quali si accede direttamente dall'asse stradale, sul quale si eleva, su sei piani oltre la copertura a terrazzo, il fabbricato destinato ad abitazioni con quattro vani scale, A-B-C-D, con accesso dal piano strada.

La costruzione, con struttura in cemento armato e muratura di tamponamento in laterizi, solai in laterocemento e massetto cementizio, si presenta in

discreto stato di conservazione con facciate in cemento a vista ed intonaco a civile tinteggiato. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla Via Molassana tramite il civico 110C. Il portone, ad anta tripla, è in alluminio con vetri, l'atrio d'ingresso ha le pareti parzialmente rivestite in marmo e tinteggiate, il soffitto tinteggiato ed il pavimento in piastrelle di marmo.

I gradini del vano scala ed i pianerottoli sono in marmo, le pareti ed i soffitti tinteggiati. Il fabbricato è dotato di impianto ascensore.

L'appartamento, ubicato al piano quarto, quinto dal piano strada, ha un'altezza interna di circa mt. 3,00 ed è composto da un ingresso di disimpegno con il bagno e cucina con balcone sul fronte a nord, verso distacco lato monte; disimpegno, ripostiglio due camere con balconata sul prospetto principale a sud verso la Via Molassana.

La superficie lorda abitabile è pari a mq. 59.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, produzione di acqua calda sanitaria con calderina murale stagna a tiraggio forzato a gas metano, posta nel locale cucina, i radiatori sono in acciaio e in alluminio verniciato di colore bianco.

Per gli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento non è stata fornita la certificazione ( L.46/90 ).

I serramenti interni sono in legno verniciato bianco con vetro semplice, gli esterni con avvolgibili in legno, le porte sono in legno tamburato, la porta d'ingresso ad un'anta in legno.

I pavimenti sono in graniglia di marmo, in legno nella camera matrimoniale, in ceramica nel servizio e gres nella cucina.

Le pareti sono tinteggiate in colore, rivestite in piastrelle di ceramica nel bagno e cucina, i soffitti sono tutti tinteggiati in colore bianco.

Il servizio, con vasca, lavabo, vaso, bidet e rubinetterie con gruppo miscelatore, è da riordinare .

L'alloggio si presenta in condizioni sufficienti nelle finiture ed impianti, buona l'esposizione e la luminosità con affaccio principale sul fronte strada, sufficiente sul retro con affaccio verso muro di sostegno.

Mediocre la commerciabilità.

(Allegato n. 7 – foto dal n.1 al n. 22 )

### **3. Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta essere di proprietà ..... per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione dei beni, ed è abitato dagli stessi.

(Allegato n. 8 )

### **4. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto non è vincolato alla parte II D.Lgs. 22/01/04 n. 42 e ss.mm.ii. ( ex L. 1089/39 ), sulla tutela del patrimonio storico architettonico, ed alla parte III D.Lgs 42 del 22/01/04 e ss.mm.ii. ( ex legge 1497/1939) Vincolo paesaggistico.

Non risultano allo stato attuale formalità e vincoli di natura urbanistica, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Per quanto concerne i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, trattandosi di edificio e non di terreno è privo di attitudine edificatoria.

### **5. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

#### **Iscrizioni**

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 2 dicembre 2003, a garanzia di mutuo fondiario a favore di ,,

Genova 16156, Via Pegli 37/9, Tel.-Fax 010 8680848, Cell. 3358174936

C.F. PRT GRG 50E17 D969P – P.IVA 03625890102 – mail: [giorgiopretelli@gmail.com](mailto:giorgiopretelli@gmail.com) – pec:

[giorgio.pretelli@archiworldpec.it](mailto:giorgio.pretelli@archiworldpec.it)

Nota di iscrizione del 05/12/2003 al N. 45769 del Reg. Gen. e N. 12083 del Reg. Part., per un importo totale di € 190.000,00, di cui € 95.000,00 di capitale, esigibile in anni 25, contro ..... per la quota di 1/2 di proprietà in comunione dei beni con..... terzo datore, per la quota di 1/2 di proprietà in comunione dei beni con....., sull'immobile sito in Via Molassana civ. 110C, interno 4, piano 4°, al Catasto Fabbricati, Sez. MOL, foglio 9, particella 555, subalterno 46, Zc.5^, Cat. A/3, cl. 4^, cons. vani 4,5, Sup. catastale mq. 66, Rc. di € 418,33. ( Allegato n. 9 )

### **Pignoramenti**

- Atto Giudiziario del 19 febbraio 2015 , Rep. n. 1910, Nota di trascrizione del 16 marzo 2015 al N. 5796 del Reg. Gen. e N. 4458 del Reg. Part., per pignoramento immobiliare a favore di ....per la quota di 1/2 di proprietà in comunione dei beni con ....., terzo datore, , per la quota di 1/2 di proprietà in comunione dei beni con

Unità negoziale n. 1

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sez. MOL, foglio 9, particella 555, subalterno 46, Via Molassana civ. 110C, int. 4, piano 4°, Zc. 5^, Cat. A/3, cl. 4^, cons. vani 4,5, Sup. catastale mq. 66, Rc. di € 418,33.

(Allegato n. 10)

### **Spese Condominiali scadute ed insolute**

L'amministratore pro-tempore del condominio di Via Molassana, civ. 110C, Sig.ra Nicotera Maria Laura – GeStire Group - con studio in Via Maragliano 6/1/sc.dx, Genova, rispondeva, alla specifica richiesta dello scrivente, in data 5 ottobre 2016, che risultano, a tutt'oggi, spese condominiali a carico della esecutata e precisamente :

**Totale dare al 10/09/2016**

**€ 10.305,96**

(Allegato n. 11)

## **6. Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia del bene**

Il vigente **Piano Urbanistico Comunale** di Genova identifica nelle **Norme del PUC 2000, Aggiornato 2011**, in cui si trova l'edificio:

- **Zona PUC 2000: "B": Sottozona : "BB-RQ"**
- **Zona PUC 2011 (adottato con D.C.C. n. 92 del 07/12/2011) : "AC – IU" – Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.**
- **P.T.C.P. : Ambito "53E", Area "TU" - Torrente Bisagno**

(Allegati n. 12, n.13, n. 14)

- Per quanto attiene il fabbricato :

Pratica Edilizia per Costruzione Caseggiato A, costruttore Società Cemar, Progettista Ing. P. Bozzo, Progetto n. 627/1963, Prot. LL.PP. 1627/63.

Decreto di Abitabilità n. 1023 del 4 luglio 1972. (Allegato n. 15)

Per quanto riguarda le opere di manutenzione dell'edificio, civici 110 A/B/C/D, da ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Genova, settore Edilizia Privata, si è reperita una Domandina del 29/01/1987 per Opere ai frontalini dei poggiali con rivestimento in alluminio.

(Allegato n. 16)

- Per quanto attiene l'unità immobiliare destinata ad uso abitativo :

Da ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Genova, settore Edilizia Privata, non sono emerse pratiche edilizie (art. 26 L. 47/85) o concessioni in sanatoria (art. 48 L. 47/85) né autorizzazioni edilizie dal 1995 ad oggi.

## **7. Redazione di Certificato Energetico**

La Certificazione Energetica classifica l'immobile in zona "G" per quanto concerne la Prestazione energetica globale, in zona "G" per l'involucro, in zona "E" per il riscaldamento e in zona "D" per la produzione di ACS.

(Allegato n. 17)



## **8. Nel caso di quota indivisa verifica della possibilità di divisione dell'immobile**

L'immobile per la sua conformazione e consistenza non è divisibile in natura pertanto si è procederà alla valutazione dell'intero bene di proprietà dei Signori ..... per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

## **9. Valutazione dell'immobile**

### **Criteri di Stima**

La stima viene compiuta con metodo sintetico-comparativo, riferita al metro quadrato di superficie lorda, effettuata utilizzando prezzi di mercato noti, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza a quello di perizia oggetto di recenti contrattazioni.

Le indagini sono state eseguite sul mercato immobiliare della zona, sull'esame della banca dati dei valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), sui dati raccolti all'agenzia F.I.A.I.P. per unità simili o di tipologia sufficientemente prossima a quella in esame, con particolare attenzione alle caratteristiche intrinseche dell'immobile periziato, alla tipologia, allo stato di manutenzione, al livello qualitativo delle finiture, alla collocazione nel territorio, all'accessibilità ed infine al livello di commerciabilità.

L'analisi dei valori di mercato in zona costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

### **Stima del valore commerciale**

Genova 16156, Via Pegli 37/9, Tel.-Fax 010 8680848, Cell. 3358174936

C.F. PRT GRG 50E17 D969P – P.IVA 03625890102 – mail: [giorgiopretelli@gmail.com](mailto:giorgiopretelli@gmail.com) – pec:

[giorgio.pretelli@archiworldpec.it](mailto:giorgio.pretelli@archiworldpec.it)

Dalla verifica delle tabelle pubblicate nel sito OMI dell'Agenzia del Territorio, riferite al secondo semestre 2015, comparando i valori di zone omogenee limitrofe con caratteristiche e tipologie sufficientemente simili a quella in esame, risulta che il prezzo unitario per metro quadro di superficie varia da : **€/mq. 1.250,00 / 1.650,00.**

In considerazione del discreto stato di manutenzione dell'edificio, della posizione periferica con presenza di servizi nelle adiacenze, della buona accessibilità, del sufficiente stato dell'appartamento nelle finiture e impianti, della buona luminosità ed esposizione, si ritiene opportuno, considerata la grave crisi immobiliare in atto, applicare un valore di **€/mq 900,00** per la superficie commerciale dell'appartamento, più il 30% della superficie dei balconi.

Unità negoziale n. 1

- Superficie lorda commerciale appartamento : mq. 64,00
- Superficie lorda dei balconi ( mq. 11 x 0,30) : mq. 3,30

**Totale Mq. 67,30 x €/mq. 900,00 = € 60.570,00**

**Totale Valore commerciale dell'immobile € 61.000,00** (sessantunomila/00)

Lo stato dell'immobile fa sì che la valutazione commerciale dello stesso sia conforme al corrente prezzo di mercato degli immobili di pari superficie, finiture e zona d'ubicazione.

Con la presente relazione si ritiene di aver assolto l'incarico del Tribunale di Genova per quanto concerne l'oggetto di stima.

Genova 18 ottobre 2016

Il consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Giorgio Pretelli



### ALLEGATI

- 1) Lettere raccomandate A/R
- 2) Visura Catastale Storica
- 3) Estratto di mappa
- 4) Planimetria stato attuale scala 1:100
- 5) Planimetria Catastale scala 1:200
- 6) Relazione notarile
- 7) Fotografie dal n. 1 al n. 22
- 8) Stato di possesso immobile
- 9) Iscrizione ipotecaria volontaria immobile
- 10) Atto Giudiziario pignoramento immobile
- 11) Spese condominiali insolute
- 12) Stralcio del P.U.C. 2000 scala 1 : 5.000

Genova 16156, Via Pegli 37/9, Tel.-Fax 010 8680848, Cell. 3358174936

C.F. PRT GRG 50E17 D969P – P.IVA 03625890102 – mail: [giorgiopretelli@gmail.com](mailto:giorgiopretelli@gmail.com) – pec:

[giorgio.pretelli@archiworldpec.it](mailto:giorgio.pretelli@archiworldpec.it)

- 13) Stralcio del P.U.C. 2011 scala 1 : 10.000
- 14) Stralcio del P.T.C.P. scala 1 : 25.000
- 15) Decreto di Abitabilità
- 16) Domandina per opere condominiali
- 17) Certificato energetico immobile

Genova 18 ottobre 2016



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

Il sottoscritto Arch. Giorgio Pretelli, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da..... contro... attesta di avere inviato copia della presente relazione al creditore procedente ed ai debitori, a mezzo posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede per quanto sopra dichiarato.

Genova 18 ottobre 2016

Il consulente Tecnico

Architetto

---

Arch. Giorgio Pretelli

