

R.E. 520/2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Giudice dott. **Paola ZAMPIERI**

Procedura di espropriazione immobiliare

promossa da

CONDOMINIO DI VIA TORTONA N. 14 IN GENOVA

avvocato Roberta QUERCIOLI

intervento di

SIENA MORTGAGES

(concessionaria credito di Banca Monte Paschi Di Siena S.P.A)

avvocato Roberto LAZZINI

contro

XY

Immobile in comune di Genova, Via Tortona civ. 14 scala B interno10

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

**0 – LOTTO UNICO: appartamento posto al piano terzo dell'edificio in
comune di Genova, Via Tortona civ. 14 sc. B int.10**

1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.

Piena proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato sito nel Comune di **Genova** **civico N°14 di via Tortona interno 9 della Scala B**, posto al **terzo piano** e composto da, **ingresso, soggiorno, cucinino, una camera, un ripostiglio e un poggiolo.**

1.1 – Dati Metrici

- **Superficie Lorda Commerciale Totale = mq. 60**
 - o Appartamento comprese tramezze interne, muri perimetrali e 50% dei muri a confine = mq. 58.25;
 - o Poggiolo mq. 5 x 33% = mq. 1,66.
- **Superficie Utile Netta Totale: = mq. 55,80**
 - o Appartamento mq. 50.80 + Poggiolo mq. 5

1.2 – Dati Catastali

L'appartamento risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova (D969Q):

Dati Identificativi: Foglio: **28**; Particella **413**; Subalterno **38**.

Dati di Classamento: Sezione Urbana: **STA**; Zona Censuaria: **5** ; Categoria **A/3**; Classe **5**; consistenza: **3 vani**; Superficie Catastale: Totale **58** mq., Totale escluse aree scoperte **56** mq.; Rendita: **€ 333,11**; Indirizzo: **VIA TORTONA N. 14 , piano 3, interno 10 scala: B.**

Intestato: XY; Proprietà per 1/1.

Planimetria - La planimetria catastale (All. 4), attualmente conservata agli atti del Catasto Fabbricati presenta lievi difformità rispetto allo stato attuale e allo stato autorizzato dell' immobile (Vedere punto 7).

1.3 - Confini

I confini dell' immobile sono i seguenti :

a nord: appartamento interno 11 e vano ascensore condominiale;

a est: vano scala B condominiale e appartamento interno 9;

a sud: appartamento int.9;

a ovest: muri perimetrali verso via Tortona.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

2.1 – Ubicazione Degli Immobili (All.1).

L'appartamento è situato, nel Comune di Genova, **Municipio IV - MEDIA VAL BISAGNO**, nel **quartiere** di **Staglieno** nel basso versante ovest della collina di Quezzi.

La **zona di rilevazione OMI è D04 Periferica.**

2.2 – Collegamenti.

In prossimità dell'edificio sono presenti pochi servizi di prima necessità, per gli altri servizi occorre riferirsi ai vicini quartieri Marassi e Staglieno e al centro città; i parcheggi sono scarsi. I mezzi pubblici sono sufficienti e frequenti; la stazione ferroviaria di Genova Brignole dista circa 3.7 chilometri; lo svincolo autostradale di Genova Est dista circa 2.5 Km.; il centro città (piazza De Ferrari) 6 km. ca.

3. STATO DI POSSESSO

Da risultanze presso l'Anagrafe del Comune di Genova l'immobile risulta essere il domicilio residenziale del solo proprietario esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuno.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** nascente da atto concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Eduardo DEL GRECO di Genova, in data 09/02/2001, Rep. n. 28079, iscritto a Genova in data 15/02/2001, Reg. Part. n. 918, Reg. Gen. 4510, sull'immobile oggetto di perizia per l'importo totale di Lire 280.000.000 della durata di 20 anni a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A contro L'ESECUTATO.

4.2.2. Pignoramenti

Trascrizione contro, presso l'Agenzia del Territorio di Genova, in data 31/08/2016 R.G. 26218 – R.P. n. 18779 – di atto di **pignoramento** dell'immobile oggetto di perizia, redatto in data 01/08/2016 rep.n. 6603, a favore del Condominio di via Tortona 14 a Genova contro l'esecutato.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico - edilizia e catastale: € 1.500,00 v. paragr.

7.1.6

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

La quota annuale delle spese ordinarie dell'immobile viene desunta dal *preventivo* per l'esercizio 2016 non essendo disponibile il consuntivo alla data

della perizia; essa ammonta a € 808,51; le spese di riscaldamento ammontano a € 529,58 considerate ancora contabilizzate per millesimi e non per consumo e comprendenti quota per l'adeguamento dell'impianto.

Non risultano spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia; tuttavia, relativamente alla *GESTIONE STRAORDINARIA CALDAIA* risulta che l'esecutato ha optato per la soluzione del pagamento in 10 anni e restano da saldare sei future rate annuali dell'importo di € 245,40 ciascuna per un importo totale di € 1.472,40 che resteranno a carico dell'acquirente, salvo sconto in caso di unica risoluzione;

tutto ciò come comunicato dall'Amministrazione Condominiale via email.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario

All'esecutato, come sopra meglio individuato, attuale proprietario, il bene oggetto di perizia é pervenuto per atto di compravendita a rogito del notaio Edoardo DEL GRECO di Genova, in data 09/02/2001, Rep. n. 28078 trascritto a Genova in data 15/02/2001, Reg. Gen. 4509, Reg. Part. n. 3005, per acquisto fattone dai signori Rita VIGNALI nata a Salsomaggiore Terme (PR) il 13/03/1952 e Rolando VIGNALI nato a Fidenza (PR) il 16/06/1959.

6.2 Precedenti proprietari

- Ai fratelli Rita e Rolando VIGNALI la proprietà pervenne, a ciascuno per la quota di 1/2, per successione dal loro padre, Signor Luigi VIGNALI, nato a Vigatto (PR) il 17/12/1923 e deceduto il 25/06/1999 (certificato di denunciata successione repertorio 21/6937 del 15/03/2001) e trascritta a Genova il 21/11/2001 Reg. Gen. 34012, Reg. Part. n. 22522).

- Luigi VIGNALI divenne proprietario con atto di compravendita a rogito notaio Filomena MONACO di Genova in data 09/09/1992 rep. 50827 registrato a Genova al n° 17451.1/1992.

7. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISICA E CATASTALE

7.1.1 - Situazione Urbanistica

- Il **Piano Urbanistico Comunale** in vigore nel Comune di Genova, include l'edificio di appartenenza dell'immobile oggetto di perizia in **AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE: AR - UR** (All. 1.3).

- Il **P.T.C.P. Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico** include l'edificio di appartenenza nel Settore Paesistico 53 - Zona: **TU** (tessuto Urbano) .

- La **ZONIZZAZIONE ACUSTICA** è: **Classe III[^]** - Area di aree di tipo misto: area urbana interessata da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali. (L.447/95; L.R.L.12/98)

- La **CLASSE SISMICA** è **4** - (DGR 1362 19.11.2010).

7.1.2 - Titolo edilizio

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato in forza dell'**ordinanza** del Sindaco di Genova n° **2520** in data **23.09.1957** (Allegato 7) di APPROVAZIONE DEL PROGETTO RELATIVO ALLA COSTRUZIONE DI DUE CASEGGIATI (A - B) DA PIAZZA GARASSINI (Allegato 5.1) conservato presso l'archivio della Progetti del Comune di Genova da cui si è ottenuta la copia per estratto relativa alla pianta del piano corrente della Casa "A" ove è ubicato l'alloggio (Allegato 5.2).

7.1.3 - Conformità urbanistica ed edilizia

Relativamente alla **conformità** tra lo stato attuale dell'immobile rispetto a quello previsto a progetto si rilevano le seguenti **difformità** (All. 6):

a) nel vano d'ingresso il progetto prevedeva un armadio a muro: la superficie relativa è stata inglobata nell'adiacente int. 9, verosimilmente contestualmente all'edificazione dell'immobile;

b) nella camera adiacente al bagno è stato realizzato un ripostiglio con relativo disimpegno mediante tramezze; la superficie della stanza risulta conforme ai minimi previsti per le camere da letto per due persone (14 mq.)

7.1.4 - Decreto di abitabilità

Per il fabbricato di appartenenza del bene oggetto di perizia è stato emessa l'autorizzazione *di abitabilità* N° 3399 in data **5 ottobre 1959** (Allegato 8).

7.1.5 - Conformità Catastale

Lo stato attuale dell'immobile, rappresentato dal rilievo effettuato dal sottoscritto (Allegato 3) è sostanzialmente conforme alla **planimetria** depositata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (ora Catasto Fabbricati) in data **31 luglio 1967** (Allegato 4) salvo la rappresentazione del ripostiglio e relativo disimpegno di cui al punto b) del precedente paragrafo 7.1.3.

7.1.6 - Oneri di Regolarizzazione Edilizia - Urbanistica

Le opere difforme dal progetto approvato, come sopra individuate, essendo state realizzate, come dichiarato dall'attuale proprietario, anteriormente alla data del suo acquisto dell'immobile (09/02/2001) ricadono nella fattispecie di cui all'art. 22, commi 2 e 3 della L.R. n. 16/2008 e s.me.i. , poichè eseguite verosimilmente prima del 1° gennaio 2005; tali opere sono regolarizzabili, sotto il profilo amministrativo, mediante invio al Comune, da parte del proprietario dell'unità immobiliare, di comunicazione corredata dalla seguente documentazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale
- e) ricevuta di avvenuto versamento della somma di.

Gli oneri relativi a tale procedura di regolarizzazione si possono stimare globalmente nella misura di **€ 1.500,00** circa (onorari di tecnico per a) b) c) compreso IVA e oneri previdenziali € 1.200,00 ca., diritti comunali € 54,40, sanzione € 172,15, diritti catastali € 50,00).

8. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto **non** risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio).: nè per la parte II° (tutela del patrimonio storico architettonico, ex L. 1089/1939), nè per la parte III° ex L. 1497/1939,

9. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche dell'edificio di appartenenza:	
Numero dei piani	nove fuori terra
Data di edificazione	1959
Struttura:	Cemento armato
Copertura:	piana, non praticabile - condizioni sufficienti
Scale:	due (A e B) interne con struttura in cemento armato a rampe parallele - condizioni: medie.
Muratura:	perimetrale in laterizi a cassa vuota: tramezze in mattoni forati:
Facciate	Parte del piano terra: rivestimento in pietra ad effetto rustico - Piani superiori: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: sufficienti
Balconi:	ai piani superiori al piano terra - soletta in c.a. con parapetto in muratura - condizioni sufficienti
Accesso esterno	Portone: tipologia a tre ante con sopraluce e due luci laterali; materiale: profilati in alluminio smaltato color bronzo chiaro- condizioni: medie - servo scala: assente (da atrio a quota ascensore)

Atrio:	Pavimento in marmo ; pareti in travertino in lastre levigate - In sufficienti condizioni
Scale:	gradini e pavimento pianerottoli in travertino chiaro levigato - pareti in tinta lavabile - condizioni: medie.
Impianti comuni	
Citofonico:	presente con apriporta
Gas:	gas di città
Terra:	presente
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Adduzione idrica:	riserva idrica sulla copertura
Telefonico:	presente
Termico:	Centralizzato, comune a due civici
Solare:	assente
Fotovoltaico:	assente
Caratteristiche dell'appartamento:	
Porta caposcala:	anta singola a battente blindata - condizioni: buone
Infissi esterni:	finestre in legno verniciato bianco con vetro semplice - condizioni: sufficienti - avvolgibili in legno - condizioni: sufficienti
Infissi interni:	porte in legno a battente a cornice tamburata e pannello centrale in compensato; condizioni: sufficienti
Pavimenti:	graniglia a fasce di due colori con righe in cubetti di marmo bianco; condizioni buone; senza lesioni
Cucina:	pavimento in graniglia, pareti rivestite con piastrelle in ceramica (h = 160) - canna fumaria presente - lavello su mobile in acciaio - condizioni: buone
Bagno:	pavimento e pareti (h = 200 ca.) rivestite con piastrelle in ceramica lucida - sanitari e rubinetteria correnti - condizioni: sufficienti
Pareti e soffitti	in tinta lavabile - condizioni: sufficienti -
Impianto elettrico	sottotraccia apparentemente a norma
Impianto di riscaldamento	Centralizzato
ACS - Acqua Calda Sanitaria	scaldacqua a gas istantaneo in cucina - condizioni sufficienti
Classe di prestazione energetica globale	D
Prestazione energetica globale	Valore Attuale 59.81 kwh mq anno Valore Raggiungibile 40.24 kwh mq anno

10. STIMA DELL'IMMOBILE

10.1. Criteri di Stima

L'immobile viene stimato utilizzando il metodo dei coefficienti di differenziazione in riferimento al prezzo medio desunto da alcuni borsini immobiliari ed applicando a tale valore medio alcuni coefficienti utili e necessari ad allinearli al valore attribuibile all'immobile oggetto di stima.

I listini presi in considerazione sono:

- L'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate

- Il Borsino Immobiliare

10.2. Determinazione del Valore Medio di Mercato

Individuato il **Valore Medio** delle fonti indirette osservate pari a **€/mq. 1.339,50**, si è ritenuto che nell'oggetto di stima risultassero incidenti, nel discostarsi da tale valore le seguenti caratteristiche con i relativi coefficienti:

LE CARATTERISTICHE *ESTRINSECHE* DELLA ZONA (Zona non soggetta a vincolo Paesistico Ambientale -2%, Zona di Inquinamento Acustico +0,66%, Inquinamento Atmosferico 0%, Accessibilità intesa come raggiungimento dell'edificio per le barriere architettoniche 0%, Carrabilità al portone di ingresso e difficoltà di sosta per scarico e carico +3%, Assenza posti auto condominiali -2%) partecipano, ciascuna con il proprio coefficiente di differenziazione, a determinare un'incidenza percentuale negativa pari a - 0.34% dell'oscillazione della media delle fonti (-€ 1.63);

LE CARATTERISTICHE *ESTRINSECHE* DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (Coeff. di piano con ascensore +2.5%, Luminosità 0%, Orientamento prevalente (esposizione) - Quadrante NO-SO 0%, Prospicienza (panoramicità) verso altri fabbricati 0%) - comportano un'incidenza percentuale positiva pari a +2.5% dell'oscillazione della media delle fonti (+€11.95);

LE CARATTERISTICHE *INTRINSECHE* DEL FABBRICATO (Stato conservativo delle finiture esterne: prospetti - copertura, Stato conservativo delle finiture

di scale e atrio, tutte in condizioni medie) NON differenziano il valore medio di mercato (+ - € 0.00)

LE CARATTERISTICHE *INTRINSECHE* DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (Medio stato conservativo 0%) - NON differenziano il valore medio di mercato (+ - € 0.00)

Considerata l'incidenza delle singole caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative all'immobile oggetto di stima il valore da assumere come prezzo unitario medio in condizioni di libero mercato è pari a **€/mq. 1.349,82** che applicato alla **Superficie Lorda Commerciale** come sopra individuata nella misura di **mq. 60** determina un

VALORE MEDIO DI MERCATO pari a Euro 80.990,00 (arr.).

11.3. Determinazione del Valore Complessivo da porre a base d'asta

Per la determinazione del **VALORE COMPLESSIVO** da porre a base d'asta dovranno essere inoltre considerati gli incrementi (positivi o negativi) corrispondenti a:

- il **taglio dimensionale** incidente positivamente sul valore di mercato nella misura di €/mq. 500,00 sulla differenza tra la S.l.c. dell'immobile e quella di riferimento limite della classe MEDIO/PICCOLA pari a 70 mq. ($11,75 \times € 7.500,00 = + € 5.875,00$);
- Regolarità edilizia: per quanto esposto nel precedente paragrafo 7.1.6 la riconduzione ad uno stato regolare dell'immobile incide negativamente per l'importo di - **€ 1.500.00**
- Oneri condominiali pregressi: per quanto esposto nel precedente paragrafo 5 le spese incidono negativamente per l'importo di - **€ 1.472,40**
- Un decremento relativo all' alea e alle modalità insite nella partecipazione ad un'asta giudiziale stimabile nella misura del 10% del valore di mercato come sopra individuato (- € 8.500,00 ca.)

VALORE COMPLESSIVO pari a: Euro (80.990,00 + 5.875,00 -1.500.00 -1.472,40 - 8.500,00) = Euro 81.300.00 (arr.)
Euro Ottantunomila trecento /00

11.4. Divisibilità i lotti

Lo scrivente ritiene che il bene sottoposto a pignoramento **NON** sia comodamente ne' convenientemente divisibile in lotti.

12. OPERAZIONI SVOLTE DAL PERITO D'UFFICIO

1. giuramento in data 24.11.2016 a seguito di nomina con ordinanza del G.E. dott. Paola ZAMPIERI quale esperto nel procedimento in epigrafe;
2. inizio delle operazioni peritali con verifica di cui all'art. 567 c.p.c. (28.11.2016);
3. Segnalazione al GE dell'assenza dell'estratto del catasto (visure catastali) e/o del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali dalla documentazione di rito (30.11.2016);
4. Fissazione del sopralluogo per la data 13.12.2016 mediante invio di raccomandata R.R. all' esecutata e al precedente;
5. Acquisizione di planimetria depositata al catasto fabbricati – agenzia del territorio (12.12.2016);
6. Acquisizione di planimetria Toponomastica;
7. Presentazione telematica di richiesta di accesso agli atti dell'archivio progetti del comune di Genova previa ricerca negli elenchi presenti in rete e previo pagamento dei diritti di visura alla tesoreria comunale (30.11.2016);
8. Contatto telefonico con l'esecutato il giorno dell'accesso non avendo lo stesso ritirato la raccomandata; fissazione di ulteriore data per l'accesso il 23.12.2016 mediante email all'esecutato (13.12.2016);
9. Acquisizione di estratti del PRG vigente e adottato – verifica dei vincoli;

9. Sopralluogo effettuato presso l'immobile, esecuzione di rilievo grafico e fotografico; individuazione degli elementi necessari per la stima e per la certificazione energetica (23.12.2016);
10. visura, previo appuntamento telefonico del fascicolo del progetto originario, della licenza edilizia e del decreto di abitabilità presso l'archivio del Comune (30.12.2016);
11. Richiesta informazioni all'amministrazione di Condominio (11.01.2017);
12. Ritiro di copie del progetto e licenza edilizia previo pagamento presso la tesoreria comunale (12.01.2017);
13. Richiesta informazioni al gestore della centrale termica condominiale ai fini della Certificazione energetica (12.01.2017);
14. Verifica anagrafica su residenti nell'immobile esecutato e la situazione matrimoniale dell'esecutato (13.01.2017);
- 15 . Indagine Urbanistica a livello regionale e Comunale e individuazione della tipologia di irregolarità edilizia;
16. Termine dell'elaborazione e trasmissione al sito regionale della documentazione relativa alla certificazione energetica, pagamento telematico dei diritti regionali ed emissione del certificato (31.03.2015).

12 - ALLEGATI

All.1 - COROGRAFIE

- 1.1 - Mappa satellitare a livello urbano;
- 1.2 - Planimetria Toponomastica Comunale;
- 1.3 - Estratto dal Piano Urbanistico Comunale Vigente;

All.2 - Documentazione fotografica;

All.3 - Planimetria rilevata dell'immobile – Scala 1:100;

All.4 - Planimetria catastale - Scala 1: 200 - Formato A3;

All.5 - Progetto Approvato -;

- 5.1 - Planimetria Generale Formato A3;
- 5.2 - Pianta Piano Corrente - Scala 1: 100;

All. 6 - Confronto tra Stato Attuale e Progetto Approvato - Scala 1: 100;

All.7 - Licenza Edilizia;

All.8 - Scheda Agibilità;

All.9 - Attestato di Certificazione Energetica;

Genova 06 febbraio 2017

il perito d'Ufficio

dott. arch. Enrico POZZOLINI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Enrico Pozzolini', written in a cursive style.

