

COPIA

DI CORTESIA

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.E. 641/16

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

BP COVERED BOND s.r.l.

- Avvocato R. Greco -

contro

[REDACTED]

- Esecutati -

Giudice dell'Esecuzione: **dott. R. AMMENDOLIA**

RELAZIONE DI STIMA

*dell'immobile sito nel Comune di Genova, delegazione di Pegli,
fabbricato di Via Vianson civ. 16, appartamento posto al piano
primo sottostrada individuato con l'int. 1 del civ. 14*

Il sottoscritto geom. Luigi Lanero è stato incaricato dall'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, con decreto di fissazione di prima udienza del 14.11.2016 (nella quale è riportato il quesito di rito), di effettuare la stima dell'immobile oggetto di esecuzione e precisamente l'appartamento sito in Genova-Pegli, distinto con l'int. 1 del civ. 14 di Via Camillo Vianson .

Lo scrivente prestava giuramento con dichiarazione in cancelleria il giorno 22.11.2016 ed in seguito a detto adempimento poteva scaricare i documenti ipocatastali dal sito .

In data 29.11.2016 predisponeva la raccomandata da inviarsi agli Esecutati nella quale fissava la data del 22.12.2016 per l'accesso nell'appartamento .

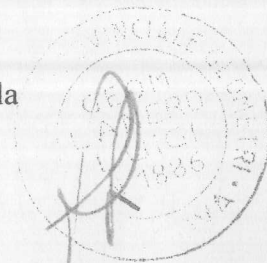
Accedeva al sito del Comune di Genova per effettuare le necessarie visure al fine di verificare l'esistenza o meno di pratiche edilizie presso l'archivio progetti; gli accertamenti davano esito negativo .

Accedeva presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati per acquisire i documenti mancanti (planimetria catastale e visure) nonché, a seguito del sopralluogo, la planimetria catastale del vicino dal quale veniva espressamente autorizzato e di cui si dirà nel prosieguo della relazione .

Successivamente veniva contattato, prima telefonicamente ed in seguito a mezzo mail, dagli Esecutati e precisamente:

- il sig. [redacted] con mail del 13.1.2016 (v. Allegato 1) informava lo scrivente che non era più residente nell'appartamento e non poteva consentire l'accesso non avendolo più in possesso in quanto assegnato alla ex moglie con la sentenza di divorzio;
- la signora [redacted] con mail sempre del 13.1.2016 (v. sempre Allegato 1) chiedeva allo scrivente, se poteva posticipare l'accesso a dopo le feste ed in ora tarda del pomeriggio, lavorando in un ristorante .

In data 11 gennaio 2017 effettuava l'accesso all'immobile alla presenza della



signora [redacted], durante il sopralluogo interveniva il vicino proprietario dell'int. 2, sig. [redacted] il quale informava lo scrivente che il giardino posto tra la Via Vianson ed il giardino dell'appartamento oggetto di esecuzione era in comproprietà al 50% avendolo anche Lui rappresentato sulla propria planimetria catastale e pertanto autorizzava lo scrivente a richiederla all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati al fine di allegarla alla relazione . Detta planimetria è unita alla presente quale Allegato 2 e dalla stessa si evince quanto sopra riportato .

Contrariamente a quanto sopra affermato, nell'atto di acquisto da parte degli eseguiti (atto Notaio P. Biglia del 21.12.2001 rep. 15705) in riferimento al predetto "giardino" viene indicato il solo diritto di utilizzo unitamente all'appartamento int. 2 del civ. 14 .

Con mail in data 25.1.2017 lo scrivente chiedeva all'Amministrazione del Condominio notizie in merito ad eventuali debiti e l'entità delle spese annuali; l'Amministratore rispondeva alla specifica richiesta con mail in pari data .

Infine con l'ausilio di un proprio collaboratore presente al sopralluogo, geom. Claudio Ferrero, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 2696, è stato predisposto l'attestato di certificazione energetica n. 4328 del 2 febbraio 2017 che viene unito alla presente quale Allegato 3 .

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Genova, quartiere di Pegli: appartamento distinto con l'interno 1 del civico 14 di Via Vianson, posto al piano terreno (primo sottostrada) del fabbricato distinto con i civici 14 e 16 di Via Vianson, composto da: ingresso-soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno, giardino pavimentato che da accesso all'appartamento (lato sud) e cortile sul retro dell'appartamento (lato nord) .



L'appartamento ha accesso dalla soprastante Via Vianson, dal cancello pedonale distinto con il civico 14, percorrendo la scala esterna in comune con l'adiacente appartamento int. 2 .

L'atto di acquisto dell'appartamento da parte degli esecutati rep. n. 15705 del 21.12.2001, sancisce il diritto di utilizzare il terrazzino ubicato a una quota intermedia tra l'appartamento int. 1 e la soprastante via Vianson, a cui si accede sempre dalla predetta scala esterna comune in comune con l'int. 2 .

La consistenza dell'appartamento, delle aree esterne annesse e del terrazzino in uso, è visibile dalla planimetria dello stato attuale (Allegato 4) di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo .

1.1 - Dati tecnici

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare risulta così ripartita:

- Appartamento: mq 73,00
- Giardino lato sud: mq 25,00
- Cortile lato nord: mq 15,00

1.2 - Calcolo superficie virtuale

$(mq\ 73,00 \times 1,00) + (mq\ 25,00 \times 0,20) + (mq\ 15,00 \times 0,15) = mq\ 80,25$ che si arrotonda a **mq 80,00** .

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Genova, intestato a _____ nato a _____ il _____ e _____ nata _____ il _____ ciascuno per una quota pari a $\frac{1}{2}$, con i seguenti dati:

Sezione **PEG** - Foglio **41** - Mappale **210** - Sub. **9** - Via **Camillo Vianson n. 14** - Piano **T** - Categoria **A/3** - Classe **4** - Vani **5** - R.C. **€ 503,55** .

1.4 - Confini

L'appartamento, con pertinenze scoperte annesse, così confina:



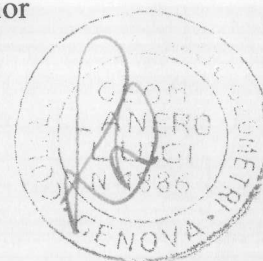
- a nord-ovest: con terrapieno in cui è incluso il locale cisterna dell'acqua condominiale;
- a nord-est: con muro di perimetro su intercapedine verso muro di sostegno di aree esterne verso Via Vianson;
- a sud-est: con scala esterna di accesso in comune con l'appartamento int. 2 e con distacco annesso al predetto int. 2;
- a sud-ovest: con appartamento int. 2 e annesse aree esterne .

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

l'edificio è ubicato nella parte alta del quartiere di Pegli, come visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 5; Pegli è un quartiere del ponente genovese; nella ripartizione amministrativa fa parte del Municipio VII Ponente, assieme a Prà e Voltri.

L'ex circoscrizione di Pegli comprende le unità urbanistiche "Castelluccio", "Multedo" e "Pegli". Nonostante come tutto il ponente genovese sia stata interessata dallo sviluppo industriale del secondo dopoguerra, ha conservato in gran parte le caratteristiche di pregio ambientale che ne avevano fatto nel passato una delle mete di soggiorno preferite da nobili e ricchi borghesi ed oggi è il quartiere residenziale di maggior



pregio nel ponente.

Caratteristiche zone limitrofe:

Pegli confina a est con Sestri Ponente, a nord con il Comune di Ceranesi, a ovest con Prà e Voltri, a sud si affaccia sul mare con un tratto di spiaggia ed alcune infrastrutture del sistema portuale genovese (porto petroli a levante e parte del porto di Prà-Voltri a ponente) .

Collegamenti pubblici:

Il quartiere è collegato con il centro cittadino dagli autobus AMT della linea 1. Inoltre diverse linee in partenza dalla stazione raggiungono le zone collinari .

Pegli è attraversata dall'Autostrada A10, Genova-Ventimiglia, parallela all'Aurelia .

Il casello autostradale, denominato Genova Pegli, si trova al centro dell'area di Multedo .

Pegli è attraversata dalla linea ferroviaria Genova-Ventimiglia ed è servita da una stazione, situata nella centrale piazza Ponchielli, servita da treni regionali .

L'aeroporto Cristoforo Colombo, nel quartiere di Sestri Ponente, si trova a circa km 5 da Pegli .

3) STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente abitato dall'esecutata signora [redacted] con la figlia a seguito della sentenza di divorzio con il sig. [redacted]



Podetti (altro esecutato e comproprietario dell'appartamento), la cui copia, consegnata dalla sig.ra Scalisi, viene unita alla presente quale Allegato 6 .

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: sentenza di divorzio Allegato 6 .
- 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

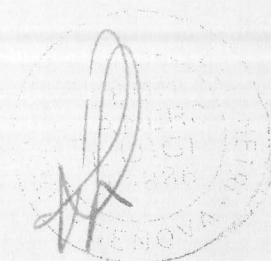
- iscrizione ipotecaria volontaria di concessione a garanzia di mutuo, in data 10.7.2008, numeri 27052/5091, a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA s.p.a. contro [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

- trascrizione in data 24.1.2001, numeri 2376/1587, di verbale di pignoramento immobili, a favore di BIPOP CARIRE s.p.a. contro [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per detta formalità è stata presentata in rettifica alla trascrizione numero 20448 del 18.11.2000 annotato di cancellazione in data 19.6.2008 al numero 3918;
- trascrizione in data 7.10.2016, numeri 29303/20905, di verbale di pignoramento immobili, a favore di BP COVERED BOND s.r.l. contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna



5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'Amministrazione del Condominio, sig. Fabrizio FERRETTI, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente datata 24.1.2017, con mail in data 25.1.2017 (v. Allegato 7), da cui risulta che il debito generale per l'immobile in questione, a tutt'oggi, è così articolato:

<u>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</u>	€ 650,00
<u>Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:</u>	nessuna
<u>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</u>	€ 309,46

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. - Attuali proprietari

Agli esecutati la piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia è pervenuta per atto di compravendita rep. n. 15705 del 21.12.2001, trascritto a Genova il 11.1.2002, numeri 915/687, a rogito notaio P. Biglia di Genova, per acquisto fattone dalle signore [REDACTED].

6.2. - Precedenti proprietari

Alle predette comproprietarie la piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia è pervenuta per atto di compravendita rep. n. 293 del 30.7.1996, trascritto a Genova il 20.8.1996, numeri 19793/14219, a rogito notaio M.P. Cola di Genova, per acquisto fattone dai signori [REDACTED].

7) REGOLARITÀ EDILIZIA

7.1. - Regolarità urbanistico-edilizia

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova, non si sono reperiti progetti relativi al fabbricato in oggetto, edificato in epoca antecedente al 1942 .



Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte non risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità, in quanto edificato prima del 1934 .

7.2. - Regolarità catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 4), di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo, e la planimetria catastale (v. Allegato 8) per l'unità immobiliare non si sono riscontrate difformità se non un imperfetto graficismo della stessa risalente al 1939 .

Sulla planimetria catastale dell'appartamento è stato rappresentato il "giardino" di cui l'unità immobiliare ha solamente il diritto di utilizzo, come risulta dall'atto di acquisto dell'appartamento in comunione con l'attiguo appartamento int. 2 del civ. 14 .

7.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

7.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuno .

7.3.2. di conformità catastale: nessuno .

8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-UR (Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale) .

9) VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico .

Il fabbricato in oggetto risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) .

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE



Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandato per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 9 .

10.1 - Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: muratura portante;
- solai: legno;
- copertura: copertura a falde inclinate;

10.2 - Componenti edilizie costruttive

- pareti esterne: in muratura di pietra; rivestimento con intonaco liscio - condizioni discrete;
- infissi esterni: serramenti in alluminio con vetrocamera; condizioni normali - persiane in alluminio; condizioni normali;
- infissi interni: porte in legno verniciate; condizioni discrete;
- cucina: pavimento in piastrelle di ceramica; pareti e soffitto in tinta; parte dell'angolo cottura rivestito in piastrelle di ceramica - condizioni normali;
- bagno: pavimento e pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica e soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno a sedere; condizioni scadenti;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica - condizioni normali;
- pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta; condizioni mediocri .

10.3 - Impianti

- gas: alimentazione a gas metano
- elettrico: non a norma
- fognario: allacciato alla rete comunale
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale
- termico: impianto di riscaldamento autonomo con calderina a



gas ubicata nel cortile esterno;

- condizionamento: assente .

Sono presenti infiltrazioni sulle pareti lato intercapedine .

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. - Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento .

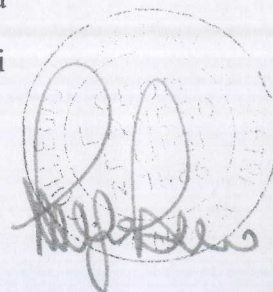
La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

Altro elemento da tener conto sono le eventuali difformità edilizie accertate .

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale cioè ottenuta ragguagliando con opportuno coefficiente la superficie degli accessori a quella dell'appartamento, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero .

11.2. - Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.*;
- acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali



specializzati che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto .

11.3. - Valutazione

Viste le caratteristiche del bene da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato .

Tenuto conto del fatto che negli ultimi anni il mercato immobiliare a Genova ed in particolare della zona di Pegli, ha subito una contrazione media intorno al 15 - 20% riferito ai prezzi medi della tipologia residenziale si fa rilevare che tale contrazione non è stata omogenea.

Infatti i segmenti di mercato meno elevati hanno avuto una diminuzione molto più alta rispetto agli altri, se calcolati in percentuale; nella zona i fabbricati residenziali hanno subito un'oscillazione negativa compresa tra il 20% e 25% nell'ultimo semestre . Si osserva altresì che attualmente il mercato immobiliare è stagnante in tutta la città ed in particolare nella zona .

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2016 - I° semestre)	€/mq 1.550,00	€/mq 2.300,00
- indagine di mercato	€/mq 1.500,00	€/mq 2.000,00
- osservatorio FIAIP	€/mq 1.350,00	€/mq 1.500,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato rispetto al centro cittadino nonché al centro della delegazione di Pegli, del mediocre stato di conservazione dell'appartamento che presenta anche infiltrazioni di umidità

