

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Avv. Gianni e Giovanni Bellei

contro

debitore esecutato

G.E.: Dott. Rosario Ammendolia

RELAZIONE DI STIMA

**Per la quota di 1/4 dell'appartamento con annessa cantina e parti
comuni condominiali, sito nel Comune di Genova**

Via Salgari,195 Int.7

Tecnico Incaricato: Geom. Francesco BARGELLINI
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2807
con studio in Genova, Via A.Cantore,21/3 scala A - c.a.p. 16149



LOTTO UNICO : piena proprietà dell'appartamento con annessa cantina e parti comuni condominiali, sito nel Comune di Genova in Via Salgari, 195 Int. 7 – piano primo

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

L'immobile oggetto di stima consiste nella quota pari a 10/40 dell'appartamento, con annessa cantina, facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Genova delegazione di Pegli in Via Salgari civ. 195, e più precisamente :

appartamento distinto dall'interno 7, posto al piano primo, composto da ingresso, due camere, soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio, disimpegno, n.2 balconi, con annessa cantina distinta dal numero 7 posta al piano seminterrato alla quale si accede dal vano scala condominiale e parti comuni condominiali; l'appartamento la cantina e le parti comuni condominiali, nella attuali consistenze, sono individuati graficamente nella planimetria catastale **allegato 2**.

L'unità' si trova in buono stato di manutenzione e conservazione come si evince dalla documentazione fotografica allegata - **allegato 1**) .

Il Condominio nel quale è ubicata l'unità oggetto della presente, fa parte di un comprensorio denominato Pegli 2; all'interno del comprensorio è presente una strada privata, il cui accesso notturno carrabile è controllato da vigilanza private, sulla quale sono presenti posteggi a servizio dei condomini, posteggi che non risultano regolati in alcun modo e pertanto sono da ritenersi liberi a servizio dei condomini che ne fanno parte.



1.1 - Superficie appartamento :

Superficie appartamento	mq	102,60
Balconi	mq	46,00
Cantina	mq	12,50

1.2 - Calcolo superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale lo scrivente ha tenuto in considerazione :

- superficie dell'appartamento calcolata al 100% ;
- superficie del balcone calcolata al 30% ;
- superficie cantina calcolata al 25%

mq 102,60 + (30% di mq 46,00) + (25% di mq 12,50) = mq 119,52 che si arrotondano in **mq 119,50**

1.3 – Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a :

_____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____
_____, proprietà per 10/40
_____ nata a _____ codice fiscale _____
_____, proprietà 30/40, con i seguenti dati catastali (**allegato 3**)

- Sezione PEG - Foglio 41 - mappale 876 - sub. 4 – Via Emilio Salgari,195 interno 7 - piano 1-1S - Zona Censuaria 2 - categoria A/2 - classe 1 - consistenza 6 vani - R.C. € 914,13.

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento (allegato 1), non sono state riscontrate difformità



1.5 – Confini

L'appartamento confina :

- a nord : Distacco su Via Salgari ;
- ad est : Distacco ;
- a sud : Con appartamento Int.6 e distacco;
- ad ovest : Con appartamento Int. 6 e muri perimetrale con vano scale

1.6 – Attestato di Prestazione Energetica

Lo scrivente, con apposita richiesta, ha verificato presso IRE S.p.a. che per l'unità oggetto di pignoramento risulta agli atti l'Attestato di Certificazione



Energetica n° 35616 del 11.06.2014, con scadenza in data 11.06.2024, presentato in data 11.06.2014 al Numero di Protocollo PG/2014/08435 , a firma del certificatore n° 4938 Ponticelli Leonardo; dal certificato si evince che l'immobile rientra nella classe energetica G (allegato 5) .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : zona residenziale, semicentrale, con basso traffico veicolare nelle immediate vicinanze, presenza di esercizi commerciali. La zona è ben servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria .

Caratteristiche zone limitrofe : le zone limitrofe hanno caratteristiche simili, e sono ben servite da esercizi commerciali .

Collegamenti pubblici : ferrovia a circa km 5,0 (stazione ferroviaria di Genova Pegli), autostrada a circa km 8,0 (casello Genova Pegli), a circa Km 12,0 aeroporto Cristoforo Colombo .

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, era occupato legittimamente da:

, proprietaria dell'immobile per 30/40

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: *nessuna*

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 R.G. n° 19213 R.P. n° 3512 del 06.06.2011 nascente da decreto ingiuntivo contro [redacted] nato a [redacted]
codice fiscale [redacted], sulla quota di proprietà per 10/40 a favore del [redacted].
[redacted] oltre iva sulla somma di €9.880,00, agli interessi legali e alle spese di procedura liquidate in €785,89

4.2.2. Pignoramenti

- Pignoramento immobiliare del 10.02.2015 Rep. 1283/2015, per un importo di Euro10.281,00 oltre iva sulla somma 9.880,00, sulla quota di 10/40 di proprietà, trascritto a Genova in data 17.03.2015 al R.G. n.5885 e al R.P. n.4516 a favore di [redacted] codice fiscale 00177650363 contro [redacted]
- Ipoteca legale del 07.08.2015 Rep. 2170/2015, per un importo di Euro 82.023,54 su un capital di €41.011,77, sulla quota di 30/40 di proprietà [redacted] trascritto a Genova in data 12.08.2015 al R.G. n. 21974 e al R.P. n. 3437 a favore di [redacted] contro [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni : *nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso : *nessuna*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale : *nessuno*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali :

Il Condominio ha fornito i dati contabili, richiesti già dal 01.04.2016, rispondendo ad una comunicazione e-mail in data 11.07.2016 (allegato 4).

Spese ordinarie di gestione: 4.507,90.



Spese straordinarie di gestione immobile: €. 2.997,93.

Pertanto il totale delle spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute ed insolute alla data odierna è pari ad €. 7.505,83.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari :

Il bene è attualmente di proprietà per 30/40 de _____ nata a _____ già proprietaria della quota pari al 50%, prima della morte del marito, e _____ nat _____ per averlo acquisito in successione da _____ nato a _____ con atto di successione in data 15.05.2000 Rep.5374/41 trascritto in data 14/8/2000 al Reg Gen.24479 e particolare 1549

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Trattasi di un fabbricato edificato nel 1977 con progetto n°199/1977

Dal raffronto tra lo stato attuale e la variante al progetto costruttivo non sono emerse difformità

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale – vigente, ed approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015, entrato in vigore il 03.12.2015, il fabbricato in oggetto ricade in **zona BB-CE**, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico .

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico



architettonico ; risulta invece vincolato dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004
n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1497/39) Bellezze d'Insieme .

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	travi e pilastri in cemento armato - condizioni: buone
Travi:	cemento armato
Solai:	tipologia: solai in laterocemento - condizioni: buone
Copertura:	tipologia: piana calpestabile
Scale:	tipologia: a rampa - servo scala: assente - condizioni: buone
Balconi:	materiale : cemento armato
Componenti edilizie e costruttive:	
Pavim/ne esterna:	portico antistante il portone in piastrelline di gres - condizioni: buone
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco alla genovese finito ad arenino e tinta - condizioni: buone
Portone atrio:	tipologia: tripla anta di cui una fissa e due ante apribili - materiale: alluminio e vetro - condizioni: buone
Scale:	gradini in marmo, pianerottoli in piastrelle di marmo, pavimento atrio in marmo - pareti atrio in parte in marmo ed in parte in tinta - pareti scale in tinta con lambrino in intonachino - condizioni: buone
Porta caposcala:	porta in legno - condizioni: buone
Infissi esterni:	misti, in parte in ferro e vetro singolo, in parte alluminio con vetrocamera, avvolgibili in legno - condizioni: buone
Infissi interni:	porte in legno - condizioni: buone
Cucina:	pavimento in piastrelle e pareti rivestite in parte con piastrelle in ceramica ed in parte finite a tinta, soffitti in tinta - condizioni: buone
Bagno:	dotato di lavabo, vasca, bidet e wc, pavimento in piastrelle di ceramica e pareti rivestite con piastrelle in ceramica - condizioni: buone
Pavimenti:	moquette - condizioni: buone
Pareti:	tinta lavabile - condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico:	Presente
Ascensore:	Presente
Gas:	alimentazione: a contatore
Elettrico:	sottotraccia sfilabile
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	Sottotraccia



Telefonico:	Presente
Termico:	riscaldamento centralizzato ,

11. VALORE A METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

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 alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia .

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

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda commerciale, come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del *valore complessivo* dell'immobile considerato libero .

Il valore di mercato viene infine determinato applicando, al valore complessivo individuato, un coefficiente riduttivo che tenga conto della mancata garanzia dai vizi, delle eventuali irregolarità edilizie, delle eventuali sofferenze condominiali, del contratto di locazione in essere, dell'attuale crisi del mercato, delle difficoltà di vendita all'asta derivanti dalla limitata pubblicità, dal pagamento a breve termine, ecc. .

11.2. Fonti di informazione

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio 2° Semestre 2015 (allegato 11) (*abitazioni civili stato conservativo normale valore minimo €/mq 2.150,00*)



valore massimo €/mq 2.950,00) ;

- conoscenza diretta del mercato immobiliare e dei valori della zona .

11.3. Stima del valore complessivo

Nel valutare l'immobile il sottoscritto ha tenuto in considerazione che quest'ultimo è posto nel Comune di Genova, quartiere di Pegli, zona residenziale semicentrale, con alto traffico veicolare; il fabbricato, di tipo civile, si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Il contesto private che caratterizza l'ubicazione dell'immobile risulta essere una caratteristica determinante nella determinazione del prezzo al mq.

La zona è ben servita da edifici pubblici, come per esempio scuole di vario livello, villa con parco ed esercizi commerciali; inoltre la zona è ben servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto sono ubicate a breve distanza il casello autostradale di Genova Pegli e la stazione ferroviaria di Genova Pegli; inoltre il centro cittadino è raggiungibile in modo abbastanza semplice ed in tempi relativamente brevi . L'appartamento, posto al piano primo, ha buona esposizione, è dotato di vista e nel suo complesso si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione, ha buona illuminazione naturale e ottimo orientamento; la cantina, posta al piano primo, ha accesso esterno rispetto all'atrio condominiale, si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, ed è priva di illuminazione ed aerazione diretta dall'esterno .

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €/mq 3.300,00 .



Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad :

$$\text{€/mq } 3.300,00 \times \text{mq } 119,50 = \text{€ } 394.350,00$$

11.4. Valore di mercato

$$\text{€ } 394.350,00 \times 0,80 = \text{€ } 315.548,00$$

che si arrotondano in :

Valore di mercato € 316.000,00 (Trecentosedicimila/ 00)

12. VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO OD IVA

La vendita dell'appartamento oggetto di pignoramento risulta soggetta ad imposta di registro .

13. DIVISIONE IN LOTTI

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

14. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

14.1 – Operazioni peritali

- nomina di esperto con ordinanza in data 04.09.2015, nella procedura sopra epigrafata, dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dott. Rosario Ammendolia ;
- giuramento in data 15.09.2015 ;
- sopralluoghi ed accessi presso il condominio effettuati in date 03.12.2015 in cui non è stato possibile accedere all'immobile, dopo il quale è stato necessario accedere nuovamente in data 26.02.2016, con rilievo dell'appartamento e della cantina con riprese fotografiche ;
- ricerche atti di provenienza fino al ventennio precedente la stima;
- contatti con amministrazione del condominio per assunzione dati contabili unità oggetto di pignoramento.



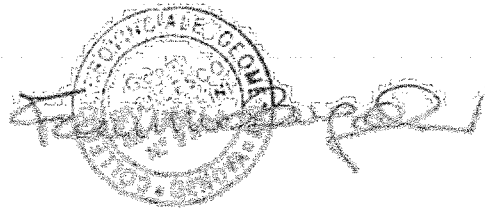
14.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale ;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per l'acquisizione delle informazioni relative ai progetti approvati ;
- richiesta presso IRE documentazione e copia inerente l'Attestato di Prestazione Energetica .

Genova, 10 giugno 2016

L' Esperto

(*Geom. Francesco Bargellini*)



Allegati:

- 1 - documentazione fotografica
- 2 - planimetria catastale
- 3 - visura storica catastale
- 4 - dati contabili amministrazione condominiale

Il sottoscritto **Geometra Francesco Bargellini**, in qualità di esperto nominato nella
procedura promossa da..

consegna la presente stima composta da n.14 pagine dattiloscritte

Genova, 10 Giugno 2016

L' Esperto

(*Geom. Francesco Bargellini*)

