

STUDIO TECNICO FELLINI

16166 GENOVA – via Divisione Acqui 33/17

Tel./Fax 010 3622988 - Cell. 335 5368110 - e-mail [fellinimauro@libero.it](mailto:fellinimauro@libero.it)

Geom. Mauro Fellini

Consulente Tecnico Tribunale di Genova

## TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Settima Sezione - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. R. BONINO

\*\*\*\*\*

N°RE. 552/16

### RELAZIONE DI STIMA

Procedura promossa da:

CONDOMINIO V.LE VARNI 14 - Genova

legale avv. P. Cevasco

avverso

\*\*\*\*\*

Ill.mo G.E. Dott. Bonino,

il sottoscritto geom. Mauro FELLINI, con studio in via Monte Zovetto 29/10 - Genova, e-mail [fellinimauro@libero.it](mailto:fellinimauro@libero.it), regolarmente iscritto al "Collegio dei Geometri" della Provincia di Genova al n. 1419 ed all'Albo dei "Consulenti Tecnici" del Tribunale di Genova, a seguito di nomina di Perito Estimatore d'Ufficio nel procedimento in epigrafe con incarico di redigere relazione peritale di stima in base ai quesiti posti, formula la presente perizia relativa all'immobile consistente in

APPARTAMENTO

sito in GENOVA – Viale Varni civ. 14 int. 2

stimando il valore venale in libero mercato del bene in € 87.000,00 e per la quota esecutata di 1/1, il valore venale d'asta nello stato di fatto in cui attualmente si trova in €70.000,00 (settantamila, zerozero)

\*\*\*\*\*



•1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

(Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.)

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti consistente "certificato ipotecario speciale" richiesto dall'amministratore del condominio di v.le Varni civ. 14, ritiene esaustiva la certificazione procedendo comunque a reperire presso l'Agenzia del Territorio la visura e pianta catastale del bene esecutato.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

•2 Identificazione e descrizione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;

•3 Suddivisione in lotti autonomi;

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, così come descritto nell'atto di pignoramento è:

LOTTO UNICO: Unità immobiliare di civile abitazione contraddistinta int. 2, facente parte del fabbricato sito nel Comune di Genova, delegazione di Marassi, viale Varni civ. 14.

.....\*\*\*\*\*.....

A) APPARTAMENTO INT. 2

A1) Proprietà

Alla data della notifica dell'atto di pignoramento del precedente Condominio v.le Varni 14, l'appartamento è di proprietà per 50/100 del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe per 50/100 della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

A2) Consistenza della proprietà

- APPARTAMENTO



L'appartamento di tipo popolare è contraddistinto int. 2 e posto al piano terreno del fabbricato con accesso dal cortile condominiale interno e vano scala.

Tale unità immobiliare è composta da vano ingresso-soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e due camere con antistante giardino posto sottostrada accessibile da una camera e cucina.

La strada antistante il giardino è via del Pavone e l'appartamento trovasi a livello sottostante con frontale muraglione di contenimento.

Tutti i vani sono dotati di finestra.

A3) Calcolo della superficie commerciale

La superficie coperta lorda dell'unità immobiliare è di mq. 64,50

La superficie lorda del giardino è di mq. 33,00.

Pertanto la superficie lorda commerciale dell'abitazione comprensiva del giardino è determinata da mq. 64,50 + mq. 11,00 (mq. 33,00 x 1/3) per un totale (arrotondato) di mq. 75,50

La superficie totale tiene conto delle pareti interne e murature perimetrali di facciata nel totale spessore e di quelle divisorie tra unità immobiliari differenti e parti comuni fino alla mezzeria di confine.

A4) Esposizione e Confini

L'appartamento in questione posto a livello sottostante del piano stradale confina al piano:

Lato Nord : con distacco

Lato Est : con appartamento int. 3

Lato Sud : con cortile interno condominiale e int. 1

Lato Ovest : con muro contenimento strada

Sopristante con unità abitativa

Sottostante con terrapieno

A5) Dati catastali

L'unità immobiliare in oggetto risulta iscritta e censita all'Agenzia del Territorio di Genova (ex N.C.E.U.) come da visura del 28.11.2016 e pianta che si allegano con i seguenti dati:



Comune di Genova - Sez. Urb. GED - Foglio 43 – Particella N° 82  
con graffata particella N° 554 – Subalterno 3 - Categoria A/4 – Classe  
4 – Consistenza vani 4,5 – Rendita catastale € 383,47 in testa a  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà di ½ e XXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà di ½.

A6) Situazione catastale

Il bene pignorato, oggetto della presente relazione di stima, accertato al momento del sopralluogo del 09.12.2016, corrisponde alla pianta catastale del 11.04.1972 rilasciata dall'Agenzia del Territorio il 28.11.2016 per conformità nella suddivisione interna dei locali e degli spazi ma NON corrisponde alla stessa per esistenza di finestra nel vano ingresso-soggiorno verso il cortile interno condominiale (cavedio).

A7) Provenienza

Con riferimento a certificazione ipocatastale, il bene sopra descritto risultava intestato fino al 07.12.1994 ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXX per la quota del 50% ciascuno che vendevano il 18.05.2005 ai sigg.ri XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la stessa quota che a loro volta vendevano il 12.06.2006 agli attuali proprietari sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

B) EDIFICIO DI APPARTENENZA

Il palazzo sito nell'area sub-urbana di Marassi è stato costruito intorno ai primi del 900, con struttura portante mista in muratura di pietrame. E' sito sul lato orografico destro del torrente Bisagno e trovasi tra via Canevari a valle e c.so Monte Grappa a monte. Il grosso fabbricato contraddistinto civ. 14 e 16 con all'interno cortile condominiale è elevato a sei piani fuori terra.

Il vano scala, con ascensore, è ben rifinito come ugualmente è il resto del fabbricato, denotando una normale finitura.

Il portone è costituito da infisso in alluminio anodizzato e vetro. Esiste impianto citofonico.

C) ZONA DI UBICAZIONE E CARATTERISTICHE



Il fabbricato in condominio trovasi nella zona di Marassi a monte di via Canevari.

L'area in cui è insediato il fabbricato è dotata di ogni attività commerciale, compresi supermercati, che sono posti nella vicinanza in via Canevari percorsa da linee pubbliche di trasporto.

#### STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

•4 Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

##### A1) POSSESSO

L'appartamento è stato ceduto dai precedenti proprietari sigg.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per la proprietà del 100/100 il 12.06.2006 agli attuali proprietari sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXX e alla data in cui è stato notificato l'atto di pignoramento, il bene esecutato era nel loro pieno possesso.

##### A2) OCCUPAZIONE

Da accertamenti in data 25.11.2017 presso l'ufficio polivalente dei servizi civili demografici del Comune di Genova, secondo il certificato di stato di famiglia e di residenza, è emerso quanto segue:

##### CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA

- XXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - nubile
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- figlia di XXXX.
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - figlio di XXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- figlia di XXXXXXX

abitanti in Genova viale Varni civ. 14 int. 2.

L'appartamento è arredato e alla data del sopralluogo è abitato.

#### FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

•5 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.



Relativamente ad oneri di natura condominiale, l'amministrazione del condominio attesta che esistono debiti di natura amministrativa da parte dei sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per un importo di € 11.285,36 comprensivo di € 3.069,54 per spese legali, imposte di registro, visure e trascrizione pignoramento.

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

• 6 Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

#### CERTIFICATO NOTARILE IPOTECARIO VENTENNALE

Il creditore procedente Condominio viale Varni civ. 14 – Genova, deposita i certificati ipocatastali ventennali e attraverso pubblici registri riporta visure catastali e visure dei Registri Immobiliari:

#### ISCRIZIONI

14.06.2006 – Reg. part. 7204

Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore del creditore ipotecario “Banca Intesa spa” contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ e XXXXX XXX XXXX XXXXXX per la quota di ½ della proprietà dell'immobile sito in Genova, viale Varni civ. 14 int. 2, censito al Catasto Comune di Genova – Sez. Urb. GED - Foglio 43 – Particella N° 82 con graffata particella N° 554 – Subalterno 3 - Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza vani 4,5.

#### TRASCRIZIONI

- 07.06.2005 – Reg. part. 16095

Atto notarile pubblico – Atto tra vivi per compravendita a favore di XXXX XXX XXX XXXXXX per la quota di ½ e XXXX XXXX XXXX XXXX per la quota di ½ della proprietà dell'immobile sito in Genova, viale Varni civ. 14 int. 2, censito al Catasto Comune di Genova – Sez. Urb. GED - Foglio 43 – Particella N° 82 con graffata particella N° 554 – Subalterno 3 - Categoria A/4 –



Classe 4 – Consistenza vani 4,5 contro XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1.

- 14.06.2006 – Reg. part. 18169

Atto notarile pubblico – Atto tra vivi per compravendita a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ della proprietà dell'immobile sito in Genova, viale Varni civ. 14 int. 2, censito al Catasto Comune di Genova – Sez. Urb. GED - Foglio 43 – Particella N° 82 con graffata particella N° 554 – Subalterno3 - CategoriaA/4 – Classe4 – Consistenza vani 4,5 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½.

- 07.09.2016 – Reg. part. 18978

Atto giudiziario esecutivo cautelare- verbale di pignoramento immobili a favore del Condominio di v.le Varni civ. 14 contro XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ e XXXXXXXXXXXXXXXX Pilar per la quota di ½ della proprietà dell'immobile sito in Genova, viale Varni civ. 14 int. 2, censito al Catasto Comune di Genova – Sez. Urb. GED - Foglio 43 – Particella N° 82 con graffata particella N° 554 – Subalterno 3 - Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza vani 4,5.

#### SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

•7 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

A) Regolarità edilizia e catastale

Regolarità edilizia

Il fabbricato è stato costruito poco dopo inizio del secolo scorso o poco ante e non esiste progetto.

Previo accertamento presso la banca dati dell'archivio dell'edilizia privata del Comune di Genova, visure pratiche edilizie, non è stata reperita per l'appartamento in oggetto alcuna domanda per opere interne, così come rilevato nel sopralluogo accertativo del 09.12.2016 per esistenza di finestra nel vano ingresso non riportata nella pianta



catastale o per dimenticanza all'epoca della redazione della pianta o per realizzazione non denunciata nel corso degli anni a venire tenuto conto che gli esecutati hanno acquistato l'appartamento nel 2006, pertanto le opere eseguite o erano già in essere all'origine o non sono state assentite dal Comune

Non è stato possibile accertare di conseguenza, salvo dimenticanza sopra descritta, quando tale modifica interna sia stata eseguita e da quale proprietario, considerato che la finestra in oggetto apre una veduta nel cavedio-cortile interno condominiale e non all'esterno del fabbricato pertanto non sarebbe una modifica estetica sulla facciata o prospetto.

Regolarità catastale

L'unità immobiliare non risulta conforme allo stato della pianta catastale del 1972.

B) Indagine urbanistica

NN

La regolamentazione della zona cui appartiene il bene esecutato non influisce sul valore di mercato dello stesso bene.

C) Certificato di agibilità

Previo accertamento presso la banca dati dell'archivio del Comune di Genova, non è stato reperito per il fabbricato in oggetto decreto di abitabilità.

Il fabbricato è stato costruito all'incirca nei primi '900, ossia ante il 27.07.1934, data di entrata in vigore del testo unico leggi sanitarie – R.D. n° 1265 e ante 1967 (legge Ponte) i cui fabbricati fino a quella data potevano essere corredati da dichiarazione sostitutiva di atto notorio in sostituzione della licenza edilizia.

D) Oneri di regolarizzazione urbanistica - edilizia - catastale

1) - Edilizia Privata

RAFFRONTO TRA

- PIANTE PROGETTUALI

- STATO ATTUALE





Nessun raffronto. Mancano tavole progettuali.

Come da accertamenti presso l'ufficio VISURE del Comune di Genova, non esiste progetto relativo a modifiche dell'unità abitativa.

Riguardo le opere interne alle costruzioni è possibile regolarizzare la situazione riscontrata secondo l'art. 22 della legge regionale n° 16 del 06.06.2008.

L'art. 22 - comunicazione per opere interne "eseguite prima del 17 marzo 1985" – contempla una regolarizzazione sotto il profilo amministrativo con comunicazione al Comune corredata da relazione descrittiva delle opere, autocertificazione e avvenuto accatastamento.

L'art. 22 - comunicazione per opere interne "eseguite prima del 1° Gennaio 2005" - contempla nei 3 commi la possibilità di sanatoria prevedendo l'ausilio di un tecnico abilitato per la sistemazione della pratica, con versamento di € 72,15.

E' prevedibile un costo per intervento di professionista abilitato per redazione di pratica comunale, oltre oblazione, di € 450,00 oltre oneri.

2) – Catasto

RAFFRONTO TRA

- PIANTA CATASTALE
- STATO ATTUALE

Lo stato attuale dell'appartamento non è conforme a quanto accatastato il 11.04.1972.

La planimetria catastale della U.I. non risulta conforme all'attuale stato dell'appartamento, La planimetria catastale deve essere aggiornata da tecnico abilitato per riportare correttamente l'attuale stato dell'unità abitativa, prevedendo un costo di € 450,00 oltre oneri.

#### CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

FABBRICATO

A) Caratteristiche strutturali

Il fabbricato è stato costruito con strutture portanti in muratura di pietrame e tramezze divisorie in laterocemento.

APPARTAMENTO



B) Caratteristiche architettoniche

Le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

I pavimenti dei singoli vani sono stati rifiniti con piastrelle.

Le pareti del bagno sono rifinite con piastrelle.

La porta d'ingresso è con pannelli in legno e serrature.

Le porte interne sono in legno.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetro semplice e le persiane sono alla genovese in pvc o alluminio marrone chiaro.

Il bagno è composto da lavabo, bidet, vater e doccia.

C) Impiantistica

L'impianto di riscaldamento è autonomo con calderina posta all'esterno nel giardino e piastre radianti nei vani.

Esiste impianto idrico di adduzione e scarico e impianto gas, incassato nella muratura con contatore all'esterno.

L'impianto elettrico è sottotraccia con contatore e magnetotermico.

D) Stato di Manutenzione e Conservazione

In generale lo stato di conservazione del fabbricato è discreto

In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è scadente

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E' stato rilasciato da tecnico abilitato in data 19.01.2017 attestato di certificazione energetica n° 2072 con classificazione:

Prestazione energetica globale: lettera G.

STIMA DELL'IMMOBILE

• 8 stima del bene pignorato onde determinare il valore da assumere a prezzo base per l'incanto. - Quote divisibili e/o indivisibili.

CRITERIO DI STIMA

Definite le caratteristiche dell'immobile in oggetto, la sua consistenza e stato di manutenzione, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti di vetustà del fabbricato dalla data di costruzione, del contesto zonale, dell'esposizione ed orientamento, della quota di piano, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione sia



interno che esterno, nonché delle zone comuni dell'immobile, effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, l'appartamento viene stimato in base al valore di libero mercato per via sintetica comparandolo con unità immobiliari abitative simili per condizioni intrinseche ed estrinseche in base al parametro metro quadrato di superficie lorda.

#### VALUTAZIONE VENALE IN LIBERO MERCATO

##### ▪ APPARTAMENTO INT. 2

Tenuto conto dell'andamento di mercato per simili unità immobiliari nella stessa zona e considerazioni di carattere generale, del livello di piano, orientamento espositivo e visuale, delle quotazioni dell'Osservatorio F.I.A.I.P., OMI dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare, che riportano, rispettivamente per abitazioni di tipo economico civile valori tra € 1.200,00 e €1.360,00 il primo; tra € 1.250,00 e € 1.850,00 il secondo e tra € 1.070,00 e € 1.570,00 il terzo, si assume come valore unitario attuale per l'unità immobiliare in esame libera e nello stato di normale conservazione € 1.150,00/mq.

La valutazione viene effettuata prendendo in considerazione l'importo unitario abitativo applicato ai mq. di superficie lorda abitabile che è pari a mq. 75,50 per cui avremo:

#### APPARTAMENTO

mq. 75,50 x €/mq. 1.150,00 = arrotondato € 86.825,00

per cui il VALORE VENALE IN LIBERO MERCATO è da

considerarsi per l'unità immobiliare di (arrotond.) €. 87.000,00

#### SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'appartamento in oggetto non è suddivisibile in lotti.

#### VALORE VENALE D'ASTA

Il valore venale d'asta viene determinato moltiplicando il valore venale in libero mercato per un coefficiente che tenga conto dello stato oggettivo dell'immobile, dello stato di conservazione e vetustà, di



occupazione dell'appartamento, da debiti contratti dal proprietario, di quote divise e/o indivise e delle eventuali difficoltà di vendita all'asta.

#### APPARTAMENTO

La parte eseguita è riferita alla piena proprietà dei sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, pari al 100/100.

L'appartamento è disponibile per l'uso della proprietà pertanto detto immobile non subisce decurtazione di valore intrinseco per occupazione di terzi e/o contratto di locazione. Viene considerato comunque un abbattimento del valore venale del 15% per stato d'uso poiché l'immobile è in cattivo stato di manutenzione e conservazione e del 5% sulla base di difficoltà oggettive di compravendita stante la situazione attuale di crisi che ha colpito anche il settore immobiliare e perdura.

Pertanto il valore viene determinato in:

€ 87.000,00 x 0,85 x 0,95 = € 70.252,00

In merito a quanto sopra, il prezzo base d'incanto per la quota di detto appartamento è dell'importo arrotondato di € 70.000,00

----- ooOoo -----

#### SOPRALLUOGO

A seguito di incarico di perito estimatore veniva inviata lettera per raccomandata rr1 e per posta ordinaria alla parte eseguita all'indirizzo di residenza di Genova in viale Varni civ. 14 per sopralluogo in data 09.12.2016 ore 11,30 ma la lettera raccomandata non veniva ritirata dagli interessati anche se all'appuntamento erano presenti e veniva permesso l'ingresso nella unità abitativa per i dovuti riscontri.

#### ATTESTAZIONE ADEMPIMENTO ART 173bis L. 80/2005

Lo scrivente attesta di aver inviato copia della presente relazione di stima al creditore procedente tramite il Legale che lo rappresenta a mezzo di comunicazione mail o posta ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.



Il sottoscritto rimette la presente perizia estimativa all'attenzione del G.E. dott. R. Bonino e, restando a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni, porge deferenti ossequi.

Genova 11.05.2017

Il Consulente Estimatore d'Ufficio  
geom. Mauro FELLINI

Allegati:

- Corrispondenza varia
- Certificati Uff. Polivalenti – Stato civile
- Certificazione energetica
- Certificati catastali
- Situazione amministrativa
- Bollettini valutazioni immobiliari
- Documentazione fotografica

