

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA

Avv.

contro

PERIZIA IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Geom. Enrico Selis

iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2458, con studio in Genova, Via XX Settembre, civ. 2/44, c.a.p. 16121 (tel. 010/566106 - cell. 347.7210635).



UNICO LOTTO:

- 1) appartamento posto al piano terra del fabbricato sito nel Comune di Genova, Via Ayroli, civ. 33 interno1.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà pari a $\frac{1}{2}$ in regime in separazione dei beni con [REDACTED] dell'appartamento sito nel Comune di Genova-San Fruttuoso, facente parte del fabbricato condominiale indicato con il civ. 33 di Via Ayroli e più precisamente:

appartamento distinto con l'interno 1 della scala destra, posto al piano terreno, composto da ingresso, corridoio, ripostiglio, due camere con aperture a sud ed ovest, bagno, cucina affacciati a sud e una sala con apertura a sud ed ovest.

1.1) Dati tecnici

Appartamento: superficie lorda commerciale = mq 86,62;

1.2) Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a [REDACTED]

[REDACTED] per la proprietà di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni e [REDACTED]

[REDACTED] per la restante proprietà di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni, con i seguenti dati (v. doc. 1):

sezione GED, foglio 43, particella 194, subalterno 25, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita € 923,17.

Indirizzo: Via Ayroli, n. 33/1, piano Terra.



1.4) Regolarità catastale

La rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc.1) non risulta conforme allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente (doc. 2).

In base al sopralluogo effettuato in data 02.05.2016 sono state riscontrate alcune difformità inerenti: la tramezza dell'ingresso confinante con la camera singola; l'apertura del ripostiglio risulta essere verso l'ingresso anziché verso il corridoio, come da elaborati grafici allegati (Allegato 2.tav. 3).

1.5) Confini

L'appartamento così confina:

- a nord e nord-est con: appartamento interno 2 e vano scale condominiale;
- a ovest con: Via Ayroli;
- a sud con: distacco;
- sopra con: appartamento;
- sotto con: magazzino/officina.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: a carattere prevalentemente abitativo a media densità, come rilevabile dallo stralcio della planimetria riferita alla toponomastica di cui al (doc.3). C.so Sardegna (parallela di Via Ayroli) ha carattere anche commerciale e costituisce un'importante arteria stradale che unisce il quartiere di San Fruttuoso con quello di Marassi; il movimento veicolare, a doppio senso di marcia, è



alquanto sostenuto su C.so Sardegna, mentre sulla parallela Via Ayroli accedono quasi esclusivamente i residenti e pertanto l'inquinamento acustico risulta più attenuato.

Urbanizzazione primaria e secondaria complete.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale; nessuna attrazione paesaggistica; presenti spazi pubblici (anche giardini c/o piazze); risultano numerosissime le attività di tipo commerciale su C.so Sardegna sia verso Marassi che San Fruttuoso.

Collegamenti pubblici: imbocco autostradale a circa km 3; stazione ferroviaria a circa km 2.

3) STATO DI POSSESSO

L'appartamento oggetto di perizia risulta attualmente occupato dagli attuali proprietari, come accertato direttamente dal sottoscritto Estimatore e come da atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Genova in data 23 novembre 2000, Rep. 17.091/1.548, trascritto a Genova in data 29 novembre 2000 al numero 33.847 del registro generale ed al numero 21.284 del registro particolare.

Ai fini della presente perizia la valutazione del bene verrà pertanto riferita a immobile libero, anche se attualmente nell'appartamento risiedono anagraficamente gli esecutati [REDACTED] doc. 6).



4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1) Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: quelle indicate in successivo paragrafo.

4.1.2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova è stato trascritto atto di matrimonio in capo ai due esecutati con regime della separazione dei beni. Si precisa che, come da Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio (doc.6), e come sopradescritto, il regime dei coniugi esecutati è in separazione dei beni anziché in comunione dei beni come da relazione notarile presente in atti (doc.4).

I certificati di residenza dei due esecutati vengono qui allegati al (doc.6).

4.1.3) Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4) Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

Nella documentazione agli atti è presente la relazione notarile, sostitutiva della certificazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567 cpc e pertanto gli adempimenti da parte del creditore procedente risultano completi.

Con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, in particolare per quanto riguarda le note di natura pregiudizievole (consistenti in pignoramenti, ipoteche, sequestri, ecc.), la situazione ipocatastale risulta la seguente:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Genova in data 23.11.2000 Rep. N. 17.091/1.548, trascritto a Genova in data



29.11.2000 al n. 33.847 del Reg. generale ed al n. 21.284 del Reg. particolare, in forza del quale i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] acquistarono dalle Sig.re [REDACTED], nata a Genova il 7.07.1963 [REDACTED] nata a Genova il 19.08.1967;

- Successione legittima in morte del Sig. [REDACTED], nato a Genova il 10.02.1968 e deceduto il 14.04.2000 lasciando a succedergli per legge le figlie [REDACTED] (Denuncia di Successione registrata a Rapallo il 24.05.2000 al n. 5 vol. 903 il cui certificato è stato trascritto a Genova il 29.08.2002 ai n.ri 30.682/21.720;

- Atto di compravendita in data 04.03.1987 a rogito notaio [REDACTED] di Genova, trascritto a Genova in data 13.03.1987 al n. 8.887 del registro generale ed al n. 6.470 del registro particolare, in forza del quale il Sig. [REDACTED] acquistò l'immobile oggetto del pignoramento;

- Ipoteca volontaria iscritta in data 29.11.2000 al n. 33.4848 del registro generale ed al n. 7994 del reg. particolare, a favore della Banca [REDACTED] con sede in Milano, nascente da atto di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] di Genova in data 13.11.2000 Rep. n. 17.092/1.549, capitale mutuato Lire 60.000.000, durata anni 14, importo iscrizione Lire 180.000.000;

- Ipoteca volontaria iscritto in data 13.09.2005 al n. 46.145 del registro generale ed al n. 10.571 del registro particolare, a favore della Banca [REDACTED] nascente da atto di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] di Genova in data 12.09.2005 Rep. N. 28849/8778, capitale mutuato € 139.700, durata anni 15, importo iscrizione € 279.400,00;



- Ipoteca volontaria iscritta in data 28.01.2009 al n. 3037 del registro generale ed al n. 377 del registro particolare, a favore della Banca [REDACTED]
[REDACTED]
nascente da atto di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] di Genova in data 27.01.2009 Rep. N. 31949/10826, capitale mutuato € 90.000,00 durata anni 25, importo iscrizione € 180.000,00;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 2.05.2014 al n. 10034 del registro generale ed al n. 7917 del registro particolare, a favore della Banca [REDACTED], annotato di cancellazione totale in data 12 agosto 2015 n.ri 21814/1983;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 06.08.2015 al n. 20804 del registro generale ed al n. 15806 del registro particolare, a favore della [REDACTED]
[REDACTED], relativo alla procedura esecutiva in oggetto.

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia per quanto riguarda l'appartamento: nessuno, considerando che non è riscontrabile presso il Comune di Genova Uff. visure e progetti, Ufficio Condono e nell'Archivio storico comunale alcun progetto d'impianto dell'edificio condominiale;

4.3.2) Di conformità catastale: Vengono riscontrate sulla planimetria catastale alcune difformità dallo stato rilevato, già descritte al punto 1.4 della presente relazione.

Gli oneri e diritti per la regolarizzazione delle opere interne sono i seguenti:



Oneri catastali: € 50,00 diritti catastali,

Presentazione pratica Catastale (Docfa) : € 500,00 + IVA+ C.N.G.

Pertanto non è possibile certificare la conformità catastale in quanto difforme dallo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente.

5) **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

5.1.1) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 880,00 circa;

5.1.2.) Spese ordinarie annue di riscaldamento: € 890,00 circa;

5.1.3.) Spese straordinarie di gestione dell'immobile: inserimento di valvole Termostatiche. Importo non ancora deliberato;

5.1.4.) Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: non risultano.

I dati sopra descritti sono stati forniti direttamente telefonicamente dall'Amm.re Sig. [REDACTED] G. tel. [REDACTED] mail [REDACTED]

6) **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

6.1) Attuali proprietari

L'immobile in perizia è pervenuto agli attuali proprietari (parte esecutata) in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Genova in data 23 novembre 2000, Rep. 17.091/1.548, trascritto a Genova in data 29 novembre 2000 al numero 33.847 del registro generale ed al numero 21.284 del registro particolare, in forza del quale i Signori [REDACTED] [REDACTED] acquistarono, in regime di separazione dei beni, l'immobile oggetto di pignoramento dalle Signore [REDACTED]



6.2) Precedenti proprietari

In origine la Sig.ra [REDACTED], nato a Genova il 7 luglio 1963, e [REDACTED] nata a Genova il 19 agosto 1967 avevano ereditato l'immobile *de quo* in forza di successione legittima in morte del Sig. [REDACTED] nato a Genova il 10 febbraio 1938 e deceduto in data 24 maggio 2000 e ricevuto dal Funzionario delegato della giurisdizione del Compartimento di Genova dell'Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato in data 02.01.1960.

7) REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'Archivio Progetti dell'Edilizia Privata e l'Archivio Storico di Genova non è riscontrabile il progetto originario riguardante la costruzione del caseggiato condominiale di Via Ayroli civ. 33, ne pratiche edilizie inerenti all'immobile *de quo*.

Presso l'Archivio dell'ufficio di Abitabilità, il Decreto è stato registrato al n. progressivo 6457 in data 03/09/1930, prot. generale n. 45460. (doc.8.).

Lo scrivente ha accertato, presso l'ufficio Condono edilizio nel Comune di Genova, che non vi è alcuna pratica di condono inerente all'immobile preso in esame.

La regolarità edilizio/urbanistica può ritenersi verificata.

8) INDAGINE URBANISTICA

La zona urbanistica, ove è inserito il fabbricato condominiale di cui l'immobile in esame fa parte, è classificata dal PUC del Comune di Genova - Piano Urbanistico Comunale - come zona AC-IU ambito di conservazione impianto urbanistico.

La documentazione cartografia viene qui allegata (doc.3).



Tuttavia, in relazione alla localizzazione del caseggiato di cui il bene in perizia è porzione, questo è inserito nel Piano di Bacino Bisagno della Provincia di Genova in zona non esondabile.

9) VINCOLI

Il fabbricato e l'immobile in oggetto non risultano vincolati né ai sensi della Parte II né ai sensi della Parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42/04 rispettivamente sulla tutela del patrimonio storico architettonico e sulla tutela dei beni ambientali.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

10.1) Caratteristiche strutturali dell'immobile

Strutture verticali:	cemento armato e struttura mista (doc.10); condizioni buone.
Solai:	solette in laterocemento; condizioni buone.
Copertura:	a lastrico solare; condizioni sufficienti.
Scale: ballatoio;	tipologia scala D e scala S a una rampa con ubicazione: interna; impianto ascensore esistente; condizioni buone.(doc.10 foto 3-4-5).
Balconi:	non presenti.
Cantina:	non presente.

10.2) Componenti edilizie e costruttive

Pavimentazione esterna:	non presente – marciapiede con asfaltatura (foto 2).
Pareti esterne:	intonaco liscio alla genovese e senza decori; condizioni buone in generale (v. foto 1-2).
Portone/atrio condominiale:	tipologia a due ante di uguale larghezza; materiale: alluminio dorato; condizioni buone (v. foto 5). L'atrio presenta rivestimento in lastre di marmo (lambrino) alle pareti e la superficie dei soffitti è in tinta bianca; presenti corrimano in ottone (foto 3-5).



	Pavimento in marmo.
Scale:	ballatoi in graniglia e gradini (sia nelle pedate che nelle alzate) in marmo bianco; pareti ultimate con tinta bianca; (foto 4); condizioni buone.
Porta caposala:	a due ante in legno (v. foto 4-6).
Infissi esterni:	finestre a doppia anta in pvc; persiane in legno; condizioni buone.
Infissi interni:	porte a battente in legno verniciato di marrone; condizioni nel complesso discrete.
Cucina:	abitabile; pavimento in graniglia; tutte le pareti sono rivestite con piastrelle chiare in ceramica (v. foto 14-15); condizioni sufficienti.
Bagno:	pavimento (colore chiaro) e pareti (azzurro chiaro) rivestite con piastrelle in ceramica (v. foto 11). Il servizio igienico dell'alloggio è accessoriatato con doccia, lavabo, bidet e w.c.. Condizioni sufficienti.
Pavimenti:	tutti i vani (ad esclusione del bagno) presentano graniglia ai pavimenti anche con semplici disegni geometrici e/o decori. Condizioni buone. (foto 13-20-23-24).
Pareti - soffitti :	in tinta lavabile bianca come si evince alla documentazione fotografica allegata; presenti decori/stucchi sul soffitto, condizioni buone.

10.3) Impianti appartamento

Citofonico:	esistente.
Ascensore condominiale:	presente.
Gas:	alimentazione a gas metano.
Elettrico:	sottotraccia.
Fognatura:	allacciata alla rete comunale.
Idrico:	sottotraccia e allacciato alla rete comunale;



Telefonico: esistente sottotraccia.

Tecnico: di tipo centralizzato.

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

L'assegnazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato di immobili simili in zone limitrofe o comunque assimilabili.

Le fonti di informazione si sono concretizzate sia per acquisizione diretta presso agenzia di mediazione immobiliare sia utilizzando la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (doc.11), tenendo presente tuttavia che trattasi nella fattispecie di alloggio di tipo economico, nonché tramite consultazione di quotidiani locali e settimanali specializzati.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in perizia si adatteranno due criteri valutativi e, precisamente, uno analitico (in funzione del reddito presunto) e uno sintetico (in funzione della superficie).

Comparando infine i due valori così ottenuti e operando la media aritmetica si addiverrà alla determinazione del più probabile valore di mercato.

11.1) Stima analitica (in funzione del reddito presunto)

Ai fini del presente calcolo estimativo si ritiene pertanto opportuno considerare un canone mensile netto (decurtate cioè le spese generali di manutenzione straordinaria, imposte, assicurazione, ecc. stimate complessivamente intorno al 13%) pari a € 400,00 mensili per l'alloggio in esame. Ne deriva un reddito annuo netto (Rn) di € 4.800,00. Si assume un



saggio di capitalizzazione (i) pari al 5% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile. Pertanto:

$$V_1 = R_v/i = € 4.800,00/0,05 = € 96.000,00.$$

11.2) Stima sintetica (in funzione della superficie)

La superficie lorda commerciale dell'appartamento oggetto di stima misura complessivamente mq 86,60 (v. par. 1.2 della presente relazione).

Il valore al mq si stima in € 1.050,00.

Si ottiene pertanto:

$$V_2 = €/mq 1.050,00 \times mq 86,60 = € 90.930,00 \text{ arr. } € 91.000,00.$$

Si è eseguita un'accurata ricerca di mercato su agenzie immobiliari che operano sul territorio.

Ricerche di Mercato:

- Studio Nuova S. Fruttuoso S.n.c. (affiliato Tecnocasa) Via P. Giacometti, 8 r.€ 1.040,00/mq;
- Immobiliare ZB P.zza Leonardo Da Vinci,1/2.....€ 1.070,00/mq;
- Acropoli Immobiliare Via l'ieschi, 3/27.....€ 1.040,00/mq.

Media: € 1.050,00/mq

- Banca dati quotazioni immobiliari (OMI).....€ 1.350,00/mq

Considerato il periodo di mercato odierno il valore minimo delle quotazioni immobiliari (OMI) (doc. 11) risulta non essere allineato con l'attuale mercato immobiliare, e pertanto detto valore non viene considerato.

Il valore medio al mq si stima in € 1.050,00.

Si ottiene di conseguenza:

$$V_2 = €/mq 1.050,00 \times mq 86,60 = € 90.930,00 \text{ arr. } € 91.000,00.$$



11.3) Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

Preso atto dei valori V_1 e V_2 determinati nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle considerazioni fin qui espresse, il più probabile valore di mercato dell'appartamento *de quo* risulta:

$$V_m = (V_1 + V_2)/2 = € (96.000,00 + 91.000,00)/2 = € 93.500,00 \text{ arr. } € 93.000,00$$

$$V_m = € 93.000,00$$

11.4) Valore dell'immobile oggetto di stima (con coefficiente di abbattimento in ragione dell'attuale stato locativo)

Vista l'attuale situazione giuridica dell'immobile alla luce di quanto verificato non viene utilizzato alcun coefficiente riduttivo in quanto l'immobile è libero, utilizzato dagli attuali proprietari (esecutari).

12) DIVISIONE IN LOTTI

Dalla documentazione agli atti risulta che i soggetti esecutari sono proprietari complessivamente del 100/100 della proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, di fatto quindi non necessita formulare alcuna ipotesi circa la divisione del bene.

Peraltro, stante le caratteristiche dell'appartamento in esame e considerando la zona urbanistica in cui il medesimo è inserito, lo scrivente fa presente che non è possibile la suddivisione in più porzioni di tale unità immobiliare.

13) CERTIFICAZIONI ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

La certificazione energetica numero 21024 (doc. 12) con protocollo numero PG/2016/0103717 rilasciata il giorno 09 maggio 2016 con scadenza il giorno 09 maggio 2026 riguardanti l'appartamento avente una prestazione energetica globale di 186,55 kWh/mq anno e risulta annesso alla categoria G. Ai fini del



miglioramento delle condizioni energetiche complessive viene proposta la coibentazione interna delle pareti, raggiungendo così un valore di 83,03 kWh/m anno dell'involucro.

14) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

13.1) Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza in data 24.03.2016, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Bianchi;
- giuramento del CTU in sede dell'udienza in data 06.04.2016;
- fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandata del 16.04.2016 a entrambe le parti in causa (v. doc.5);
- primo sopralluogo presso l'appartamento della presente procedura in data 02.05.2016;

13.2) Accertamento presso Enti e Uffici Pubblici

- Accesso in data 13.04.2016 presso l'Agenzia del Territorio di Genova per acquisizione di certificati catastali;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti e archivio Storico del Comune di Genova per verifica edilizia;
- visura presso l'Ufficio Urbanistica e acquisizione di cartografia;
- verifica dell'epoca di costruzione del fabbricato ed eventuale richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità;
- verifiche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova ed accertamento di pratiche di sanatoria con eventuale richiesta di copie di documentazione progettuale;
- accesso in data 19/04/2016 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova per verifica e ritiro dei certificati di stato libero, di residenza e di



stato di famiglia.

Genova, 18 maggio 2016

ALLEGATI:

- 1) Certificato catastale dell'appartamento pignorato;
- 2) Planimetria catastale dell'appartamento in perizia;
- 3) Stralcio della planimetria riferita alla toponomastica della zona;
- 4) Certificato Notarile;
- 5) Copia lettera raccomandata a.r. relativa alla data del sopralluogo.
- 6) Certificati di residenza, nascita e matrimonio dei due esecutati;
- 7) Ricerche in Comune uff. visite progetti
- 8) Certificato Abitabilità;
- 9) Verbale udienza, nomina e quesito;
- 10) Documentazione fotografica;
- 11) Fotocopia Banca Dati delle quotazioni immobiliari per la zona interessata dall'oggetto della perizia riferita al secondo semestre dell'anno 2015 (ultima pubblicazione);
- 12) Certificazione energetica dell'appartamento;

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

Il sottoscritto Geom. Enrico Selis, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Banca [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] attesta di aver inviato prima dell'udienza copia della presente relazione al creditore procedente e agli esecutati a mezzo posta ordinaria.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 18.05.16 2016

