

R.E. N. 122/16 TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

R.E. N. 122/16

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BNL

contro

G.E.: DOTT. M. PARENTINI

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATI

Allegato A - Calcolo del valore dell'immobile

Allegato B - Planimetria generale d'inquadramento

Allegato C - Piano Urbanistico Comunale 2015

Allegato D - Planimetria catastale dell'immobile - sc. 1/200

Allegato E - Documentazione fotografica

Tecnico incaricato: DOTT. ARCH. MARCO BONTAE
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova al n. 1092
Con studio in Genova, Via Corsica 3/13 – tel +390108593445 - marcobontae@libero.it

perito estimatore

Dott. Arch. Marco Bontae

1



R.E. N. 122/16 TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Cespite 1	Unità immobiliare in Comune di GENOVA, Vicolo chiuso del Portico civ. 4, int. 8. - p. quarto: vani 4,5 catastali, composto da vano d'ingresso-soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e 2 vani abitabili.
-----------	--

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 - DATI GEOMETRICI DELLA PROPRIETÀ' PERITATA**

Si riportano di seguito i principali dati geometrici dell'immobile, con indicate le sole superfici oggetto della perizia:

Superficie dei singoli ambienti (v. all. D)

- *appartamento (mapp. 59, sub. 11)*

P. quarto	superficie netta vano 1	mq.	9.50	(1)
	superficie netta vano 2	mq.	11.70	(2)
	superficie netta bagno	mq.	6.25	(3)
	superficie netta ingresso-soggiorno	mq.	20.50	(4)
	superficie netta cucina	mq.	5,60	(5)
	superficie netta ripostiglio	mq.	1.80	(6)
	<hr/>			
	superficie netta totale	mq.	55.35	
	Superficie lorda abitabile	mq.	66,00	
	Altezza interna: mt. 2.60			

1.2 - IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile risulta così individuato al N.C.E.U.: **In capo a**
Proprietario per 500/1000 ed a _____ **l., Proprietaria per 500/1000**
 Comune Censuario: GENOVA (prov. Genova)

Immobile sito in GENOVA, Vicolo chiuso del Portico civ. 4, int. 8
 APPARTAMENTO

Sezione	GEA
Foglio	N.° 16
Mappale	59
Sub	11
Z.C.	1
Categoria	A/5
Classe	4
Consistenza	vani 4,5
Rendita catastale	€ 267.27

perito estimatore

Dott. Arch. Marco Bontae

2



R.E. N. 122/16 TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

1.3 – REGOLARITA' CATASTALE

Da riscontri effettuati sulle visure catastali, si allega la planimetria catastale depositata (v. pianta all. D).

1.4 - CONFINI

Dall'estratto di mappa - *allegato D* - (N.C.E.U.) è agevole la lettura dei confini dell'IMMOBILE:

a nord:	prop. Benvenuto - Distacco – prop. Isolabella
a est :	prop. D. Bigio
a sud:	Vicolo chiuso del Portico
a ovest:	Prop. G.F. Botto - scala condominiale

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Unità immobiliare in Comune di GENOVA, Vicolo chiuso del Portico civ. 4, int. 8.
- p. quarto: vani 4,5 catastali, composto da vano d'ingresso-soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e 2 vani abitabili.

Trattasi di un edificio plurifamigliare, di modesta qualità costruttiva, e posizionato in zona non accessibile carrabilmente e non comoda, sia in termini di localizzazione, sia come servizi; l'accessibilità è garantita da un tracciato pedonale gradonato con notevole dislivello rispetto alla viabilità principale. (v. allegato B)

La costruzione è simile agli altri manufatti adiacenti, il valore architettonico è basso, l'immobile è collocato ad un piano alto e dotato di discreta esposizione; le condizioni di manutenzione generali del fabbricato sono scadenti; non c'è l'ascensore.

A conforto di quanto detto ed in seguito descritto si rimanda alla visione della documentazione planimetrica catastale (*allegato D*) e fotografica unita alla presente. (*allegato E*)

3 - STATO DI POSSESSO

In data 29.08.16 è stato effettuato il sopralluogo: l'immobile in oggetto è occupato dal proprietario.

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. Atti di asservimento urbanistico: nessuno



NORME URBANISTICHE

- Secondo il P.U.C. del Comune di Genova entrato in vigore con DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2015-118.0.0.-18, l'immobile in oggetto è classificato in Ambito AC-US:

AC-US AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANO STORICO**AC-US-1 Disciplina delle destinazioni d'uso****Funzioni ammesse**

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Complementari: Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi in diritto di superficie

AC-US-2 Disciplina degli interventi edilizi**Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Il cambio d'uso dei piani fondi accessibili carrabilmente è consentito esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione**Sostituzione edilizia**

Consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Nuova costruzione

Consentita con le seguenti modalità:

a) nuovi edifici in luogo di edifici preesistenti, anche con incremento della S.A. preesistente nel limite del 20% ma esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali fatta eccezione per gli edifici da destinare a servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, che possono incrementare la S.A. senza recupero della relativa S.A.;

b) ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20% purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e paesaggistico anche in relazione al contesto.

I nuovi edifici devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.

Parcheggi privati

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati interrati, a raso o al piano terra degli edifici nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AC-US-4 [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b]

Cessione di aree per standard

Nessuna

Modalità di attuazione

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia



R.E. N. 122/16 TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Flessibilità

Nessuna

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Consentiti con le seguenti limitazioni:

La realizzazione dei parcheggi pertinenziali é consentita esclusivamente in presenza di accessibilità carrabile, escludendo la realizzazione di nuova viabilità per rendere accessibile il parcheggio, a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano.

Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m.

I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi la cui collocazione deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano.

I giardini, i chiostri, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.

4.1.3. Altre limitazioni d'uso:nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni e trascrizioni

- tipo atto e data :	Atto notarile pubblico per conc. Mutuo – 06.07.04
- notaio rogante :	dott. Maria Paola Cola
- estremi notarili :	Rep. n. 8122 – racc. n. 5746
- contro :	
- a favore :	BNL
- importo :	€. 210.000,00, a garanzia della somma di € 105.000,00
- iscritto :	Genova 10.7.04 , reg. Part. N. 8047, reg. gen. N. 33982

4.2.2 - Con atti giudiziari i cui estremi sono:

- tipo atto e data :	atto di precetto – 12.10.15, notifica del 27.10.15
- Pubbl. ufficiale :	ufficiale giudiziario del Tribunale
- estremi :	-----
- contro :	
- a favore :	BNL
- richiedente :	Avv. Stefano Bazzani

- tipo atto e data :	atto esecutivo di pignoramento immobili – 23.01.16
- Pubbl. ufficiale :	ufficiale giudiziario del Tribunale
- estremi :	-----
- contro :	



R.E. N. 122/16 TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

- a favore :	BNL
- richiedente :	Avv. Stefano Bazzani
- trascritto :	Rep. Part. del

- tipo atto e data :	Istanza di vendita beni pignorati – 02.03.16
- contro :	
- a favore :	BNL
- importo :	€ 88.308,29
- richiedente :	Avv. Stefano Bazzani

5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6 – ATTUALI PROPRIETARI

- data atto :	Compravendita - 06.07.04
- notaio rogante :	dott. Maria Paola Cola – Genova
- estremi notarili :	Rep. n. 8121 – 12.07.04
- Venditore:	-----
- Acquirente:	-----
- registrato :	Genova – part. n. 20739.1/2004
- trascritto :	-----

7 - REGOLARITA' EDILIZIA

Da riscontri effettuati e sulle visure catastali, si è evidenziato quanto segue:

- non vi sono difformità in atto negli immobili peritati.

8 - VINCOLI

Non vi sono vincoli ai sensi del DL n. 490/99.

perito estimatore

Dott. Arch. Marco Bontae

6



9 – CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE

<i>PRINCIPALI CARATTERISTICHE STRUTTURALI</i>		
TIPO DI STRUTTURA	CARATTERISTICHE	COND. MANUTENZIONE
Strutture in elevazione	Muratura portante	discrete
Travi	Legno	buone
Orizzontamenti	In parte in legno, in parte in laterizio	discrete
Copertura del tetto	A falde	discrete
Scale	Muratura	discrete
Balconi	-----	-----
<i>PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</i>		
TIPO	CARATTERISTICHE	COND. MANUTENZIONE
Facciata esterna	Intonaco civile	scadenti
Pavimentazione esterna	-----	-----
Portone atrio	-----	scadenti
Scale	Intonaco civile	scadenti
Porta d'ingresso	legno	scadenti
Serramenti interni	legno	scadenti
Serramenti esterni	PVC e alluminio	discrete
Cucina	ceramica	discrete
Bagno	ceramica	discrete
Pavimenti	ceramica	discrete
Pareti	Intonaco civile	scadenti
<i>IMPIANTI</i>		
TIPO DI IMPIANTO	CARATTERISTICHE	COND. MANUTENZIONE
Citofonico	Esistente	scadenti
Ascensore	-----	-----
Gas	Esistente	discrete
Elettrico	Esistente	discrete
Fognatura	Esistente	scadenti
Idrico	Esistente	scadenti
Telefonico	-----	-----
Termico	Esistente	buone

L'aspetto architettonico esterno è in condizioni scadenti; la distribuzione planimetrica interna è sufficientemente funzionale.



10 – VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**- ELEMENTI DI VALUTAZIONE DEL BENE**

Solitamente la stima di un bene avviene attraverso diversi metodi: a valore intrinseco del costo deprezzato, a sito e cementi, sintetico (a valore venale), analitico (mediante il reddito annuo ordinario presunto), a valore di trasformazione.

Si può dire che il metodo è funzione sia del tipo di bene da stimare, sia della finalità della stima stessa; nel nostro caso si è ritenuto, per una più corretta collocazione del bene nel mercato, di utilizzare due metodi:

- la stima a valore intrinseco del costo deprezzato
- la stima sintetica (a valore venale)

Il valore intrinseco rappresenta la somma dei vari costi che concorrono a formare la costruzione; in altre parole si tratta di preventivare quanto costa realizzare, alla data odierna, la costruzione dell'immobile, del quale nei capitoli precedenti sono state delineate sinteticamente le caratteristiche.

E' ovvio che al costo che sarà ottenuto, lo scrivente applicherà un coefficiente di degrado (come si procede in campo assicurativo), che tiene debitamente conto della situazione "fotografata" alla data odierna.

Vale a dire il coefficiente trasmesso avrà "valorizzato" quanto occorre spendere per riportare il manufatto "a nuovo", riferito al solo bene oggetto della stima.

Le voci caratteristiche sono date da:

- costo dell'area
- realizzazione della costruzione
- sistemazioni delle aree ed allacciamenti vari
- progettazione, direzione lavori, collaudi
- oneri di urbanizzazione vari

Il valore venale è quello che scaturisce dalla libera contrattazione del mercato, cioè dall'andamento della domanda e dell'offerta e dal prezzo di realizzo per immobili in condizioni simili di zona e con caratteristiche architettoniche analoghe; Il valore venale è sempre riferito alla superficie commerciale.

- VALORE INTRINSECO ATTUALE : Vi

Sulla scorta delle spiegazioni descritte nel capitolo precedente si può determinare il

VALORE INTRINSECO ATTUALE: Vi
TOTALE € **77.000,00**

- VALORE VENALE E/O DI MERCATO: Vv

Nonostante che il valore di un bene immobiliare sia ottenibile adottando criteri variabili in funzione delle finalità della stima, la più concreta possibilità di indagine consiste in un'analisi storica dei prezzi di mercato.

Attraverso l'analisi dei prezzi di mercato è possibile quindi creare una scala di valori che consente di effettuare la "comparazione" collocando l'oggetto della stima al suo posto.



R.E. N. 122/16 TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Tali valori, che si concretizzano in un "prezzo" inteso come rapporto tra il bene e la moneta, benché non riferiti direttamente all'oggetto della stima, in quanto relativi a beni analoghi, costituiscono comunque l'unico riferimento certo e storico su cui basare la valutazione.

Ne consegue che i prezzi realizzati in epoche ben precise, rilevabili dalla conoscenza del mercato, costituiscono il fondamento di ogni giudizio di stima, che altrimenti sarebbe frutto di valutazioni soggettive.

L'analisi di mercato si concretizza in un prezzo che consente di determinare il valore di mercato del bene da stimare e che rappresenta perciò l'unica realtà storica certa cui sia possibile fare riferimento; pertanto il giudizio di stima, pur formulato sulla base di precise indagini e analisi comparative, rappresenta il "**più probabile valore di mercato**".

Le valutazioni, che saranno espresse nel corso della presente, si riferiscono alla superficie convenzionale commerciale ed al prezzo unitario a mq., desunto quest'ultimo tanto dalla personale esperienza e da indagini di mercato che dalla consultazione di appositi borsini immobiliari.

La superficie convenzionale commerciale, indicata per il cespite in oggetto, è quella d'uso su piazza.

VALORE VENALE E/O DI MERCATO: Vv € 59.000,00

Cespite 1	Unità immobiliare in Comune di GENOVA, Vicolo chiuso del Portico civ. 4, int. 8. - p. quarto: vani 4,5 catastali, composto da vano d'ingresso-soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e 2 vani abitabili.
-----------	--

Il **valore venale** del predetto immobile, considerando le sue condizioni di manutenzione come **MEDIOCRI** (parametro = 0,8) - ad uso abitazione - alla data odierna, si attesta quindi su **€ 47.000,00 (v. all. "A")**

Volendo quindi effettuare una valutazione che tenga conto dei due metodi illustrati, essendo il *valore di mercato inferiore a quello di costruzione aggiornato si ritiene di considerare nel caso specifico il secondo come quello più attendibile nel caso in questione, riducendolo tuttavia di una percentuale di circa il 15% per adeguarlo alle condizioni di vendita all'incanto dell'immobile mediante asta giudiziaria pubblica, per cui :*

VALORE FINALE DELLA STIMA	€ 40.000,00 (euro quarantamila/00)
----------------------------------	---

11 - DIVISIONE IN LOTTI

L'immobile non può essere frazionato; attualmente è occupato dal proprietario.



12 – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

In data 31.05.16 l'Ill.^{mo} Signor Giudice dell'esecuzione al procedimento di cui in epigrafe, DOTT. PARENTINI, nominava lo scrivente Dott. Arch. Marco Bontae, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova ed all'Albo dei CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI GENOVA, perito estimatore di un immobile di proprietà di

Lo scrivente, rassegna l'elaborato peritale in quanto è necessario acquisire al più presto possibile, nell'interesse della procedura, le valutazioni dell'immobile.

-DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Si allega alla presente relazione la seguente documentazione: Estratto di mappa catastale dell'Unità Immobiliare Urbana, presentata in data 18.10.93 (v. All. D - richiesta in data 28.06.16)

Genova, 11.09.16

Il perito estimatore

Dott. Arch. Marco Bontae

Attestazione adempimenti art. 173-bis, L. 80/05

Il sottoscritto Arch. Marco Bontae, in qualità di esperto nominato nella procedura in oggetto, attesta di avere inviato copia della presente relazione al creditore procedente (e intervenuti), nel rispetto della normativa vigente.*
In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 11.09.16

Il perito estimatore

Dott. Arch. Marco Bontae

*Non conoscendo il nominativo del legale del debitore non è stato possibile inviargli copia al medesimo

