

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare **R.E. n. 781/14**

Promossa Da **BNL S.p.a**

Avv. Stefano Bazzani

Contro:

- esegutati -

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Bonino

1. PREMESSA

Con ordinanza del G.E. Dott. Bonino, io sottoscritto Dott. Arch. Roberto Castagna, con studio in Genova Via Papigliano 6D ed iscritto all'Ordine degli Architetti, Planificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n. 1899, venivo nominato Consulente d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n° 781/14 e venivo invitato a comparire all'udienza del 05.12.2014 per il giuramento di rito.

2. INDAGINI PRELIMINARI

A seguito del quesito postomi e consegnatomi, in copia dal G.E. Dott. Bonino, assieme al fascicolo d'ufficio, ho provveduto ad eseguire accurate indagini (ufficio Anagrafe – uffici comunali) e dopo aver preso contatti con le parti interessate, mediante n. 1 lettera raccomandata RR.AA inviate agli esegutati e alle parti attrici, riuscivo in data 30.12.2014, ad accedere all'interno dell'immobile alla presenza del Sig. Tomas Israel Campos Gamarra (esegutato) e ad eseguire le



operazioni richiestemi, riuscendo così ad accertare:

- l'esatta ubicazione dell'immobile, oggetto della stima, nell'ambito del contesto urbano ed urbanistico;

- la consistenza planivolumetrica e le principali caratteristiche tecnico costruttive e di rifinitura, comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi appartamenti nella zona di inserimento, in relazione anche alle caratteristiche generali dell'ambiente urbanistico circostante.

3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Caratteristiche estrinseche

Il bene oggetto della presente stima, insiste su un fabbricato isolato realizzato presumibilmente prima del 1942, insediato in una zona mediamente densa, sulla crêuza di Salita degli Angeli facente parte del quartiere di San Teodoro.

San Teodoro è un quartiere di Genova, compreso tra i quartieri di Sampierdarena ad ovest, Rivarolo a nord-ovest, Lagaccio e Prè a est. Verso sud il quartiere è affacciato sull'area portuale compresa tra la Stazione Marittima e la Lanterna, dedicata principalmente al traffico passeggeri (terminal crociere e terminal traghetti).

L'ex circoscrizione "San Teodoro", cerniera tra il centro della città e i quartieri del ponente genovese, fa parte insieme a Sampierdarena del Municipio Il Centro Ovest e comprende le unità urbanistiche "Angeli" e "San Teodoro", che insieme hanno una popolazione di 23.049 abitanti.

Nell'antichità dall'attuale piazza Di Negro due vie portavano verso l'entroterra e i valichi appenninici. Con la costruzione delle Mura



Nuove, in corrispondenza di queste vie furono aperte le porte degli Angeli e di Granarolo, percorse dalle ripide crêuze che portano lo stesso nome, ancora ben riconoscibili e percorribili.

Salita degli Angeli ha preso il nome dal quattrocentesco convento carmelitano di Santa Maria degli Angeli, che sorgeva in cima alla salita, demolito nel 1810. La salita, lunga e ripida ma assai ampia, ha inizio dalla chiesa di S. Teodoro e termina in corrispondenza della porta degli Angeli, a 114 m slm. Prima della costruzione delle mura seicentesche era la via principale che portava verso la Val Polcevera e l'entroterra. La via in uscita dalle mura portava alla Crocetta di Belvedere, da dove scendeva verso i guadi sul Polcevera in corrispondenza di Certosa.

Per raggiungere l'immobile oggetto della presente stima dalla chiesa di S. Teodoro si deve salire da S. degli Angeli un centinaio di metri a piedi, raggiungere e attraversare un voltino. Si accede al portone di ingresso del civico 4 subito dopo aver attraversato il voltino a sinistra.

L'appartamento è situato in un edificio che possiede, presumibilmente, una struttura con muratura continua portante. La rifinitura esterna del palazzo è costituita da intonaco colorato tinta rosso-arancio senza la presenza di alcun elemento decorativo. La copertura è a doppia falda. Il portone è posto sul fronte esposto a sud, è un edificio isolato ma gli altri edifici sono comunque molto vicini. L'appartamento si trova al primo piano, l'edificio è sprovvisto di ascensore.

Caratteristiche intrinseche

Oggetto della presente stima è l'appartamento all'interno 1 del civico



n. 4 di Vico Chiuso del Portico, è accatastato all'U.T.E della Provincia di Genova al N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. GEA, Fgl. 16, Particella 59, sub. 4, cat. A/4, classe 3, cons. 6 vani, rendita € 433,82.

L'appartamento è esposto su tre fronti, Sud, Nord ed Ovest, mentre a Est confina per una camera con l'appartamento adiacente e per la restante parte con il vano scale condominiale.

L'immobile è sufficientemente soleggiamento a Sud, dove ci sono le camere poiché non ci sono abitazioni così vicine da ostacolare la luce solare. A Ovest l'edificio si distacca dall'altro solo grazie ad un vicoletto molto stretto, mentre a Nord è presente un'intercapedine su un muro di sostegno.

L'unità immobiliare è composta da n. 6 vani catastali: ingresso-corridoio, cucina, tre camere e un bagno.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile si possono così riassumere: la porta d'ingresso è una porta blindata, la pavimentazione delle camere e della zona giorno consiste in piastrelle in ceramica 30x30cm posate dritte con battiscopa in tinta. Le pareti sono tinteggiate con colori chiari. La camera a nord-ovest presenta un rivestimento in perline di legno, probabilmente per ovviare a un problema di condensa superficiale, così come sul soffitto sono presenti pannelli in polistirolo che abbassano l'altezza del locale a m.3,00.

Il bagno è dotato di wc, posto su un piccolo corpo aggiunto verso l'esterno e per questo non visibile entrando, bidet, lavabo e doccia, e presenta un rivestimento in piastrelle quadrate 15x15 posate dritte di fantasia bianca fino a circa m 1,80 d'altezza e a pavimento piastrelle



per condizioni di stato e caratteristiche intrinseche a quello da stimare, appartenenti alla stessa zona, non è stato possibile procedere alla stima per confronto diretto. In siffatta situazione, la valutazione non può che essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo.

Ho proceduto quindi, in seguito alle ricerche effettuate, alla situazione del mercato immobiliare odierna ed alla mia esperienza professionale, alla attribuzione del valore unitario di mercato più congruo all'ordinarietà, sulla base delle caratteristiche estrinseche dei fabbricati, delle reali contrattazioni di mercato avvenute nell'ultimo anno.

Riferimenti

Ai fini della stima sintetico - comparativa si riferisce quanto segue in ordine a offerte e/o contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quelli in esame sulla piazza di Genova S. Teodoro, che risultano essere le seguenti: dalle reali contrattazioni di immobili ritenuti simili effettuate in zona nell'ultimo anno, ho riscontrato che le valutazioni a mq. riferite ad immobili cosiddetti all'ordinarietà risultano essere in media pari a €/mq 1.000,00/1.200,00; dai dati estratti dal servizio reso dall'Agenzia del Territorio, riferiti al primo semestre del 2014, risulta un valore di mercato che per le abitazioni di tipo economico nella zona semicentrale ANGELI/VENEZIA, variano da 1.300,00 a 1.800,00 €/mq.

Stima diretta

Per quanto sopra detto, tenuto conto del taglio dell'immobile, della sua esposizione e collocazione, ricordo che l'immobile è raggiungibile solo



a piedi dalla crœza di S. degli Angeli, del tipo e delle caratteristiche dell'edificio e del contesto in cui è inserito, dello stato delle sue finiture interne e della particolare congiuntura economica, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile il valore unitario medio di €/mq. 1.100,00.

Per cui si valuta:

- Appartamento €/mq. 1.200,00 x mq. 93,00 = **111.600,00 €**

(centoundicimilaseicento euro) che risulta essere il valore dell'immobile in base alla stima sintetica comparativa all'ordinarietà.

5. PREZZO DELL'IMMOBILE

Stimato come sopra il valore dell'immobile allo stato di ordinarietà, si ritiene di dover applicare una percentuale di riduzione del 20% che tiene conto di tutti i fattori che regolamentano le esecuzioni immobiliari (Asta), per cui:

- Appartamento € 111.600,00 x 0,80 = € 89.280,00, che arrotondato per eccesso a **€ 89.300,00** (ottantanovemilatrecento euro) che risulta essere il valore dell'immobile.

6. STATO OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile è occupato

7. RESIDENZA, STATO CIVILE DEL DEBITORE E PROPRIETA' DELL'IMMOBILE



8. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Si allegano alla presente oltre ai certificati catastali anche le planimetrie catastali (*cifr. All.ti D*).

9. DATI URBANISTICI E REGOLARITA' EDILIZIA

Da indagini effettuate presso il Comune di Genova - Settore Edilizia Privata, si è riscontrato che il fabbricato in questione non presenta decreto di abitabilità.

Dalle verifiche effettuate risulta, inoltre, che tale immobile non è vincolato ai sensi della Parte II (ex L.1089/39) ma lo è ai sensi della Parte III (già L.1497/39) del D.Lgs. 42/04 (beni paesaggistici) poiché sulla facciata del civ.4 insiste un bassorilievo raffigurante una madonnina. Il vincolo, anche se puntuale, comporta che la vendita sia subordinata alla condizione sospensiva che le competenti autorità amministrative non esercitassero il diritto di prelazione. Per la compravendita dell'immobile, avvenuta nel 2005, non risulta effettuata



alcuna annotazione in merito.

Il bene ricade in ambito del Puc di conservazione dell'impianto urbanistico storico (cifr. All.ti F).

Rispetto alla planimetria catastale datata 25/10/1987 è presente una difformità: è stato demolito l'antibagno che dalla cucina permetteva l'accesso al bagno.

Ciò è sanabile soltanto ricostruendo un antibagno poiché secondo il regolamento di igiene e il regolamento edilizio, art.33, voce 3.a).III): "... il servizio igienico deve avere accesso da corridoi, ingressi o altri vani di disimpegno...". La superficie muraria da ricostruire è di circa mq.10,00 (cifr. All.ti H).

10. FORMALITA' VINCOLI E ONERI

A seguito di colloqui intercorsi con l'amministratore pro-tempore del condominio di Vico Chiuso del Portico 4, Geom. Francesco Bargellini con studio in Genova, Via Cantore 23/1, per quanto riguarda l'interno 1 non è riuscito a fornirmi nessuna indicazione in merito alle pendenze riguardanti le spese condominiali. Ciò è giustificato dal fatto che l'amministratore Bargellini ha da poco rilevato il condominio e l'amministratore precedente non ha eseguito il passaggio di consegna in merito ai bilanci degli anni passati.

11. CONCLUSIONI

Concludo la presente relazione peritale riassumendo quanto stimato e cioè:

- Valore venale all'ordinarietà	€ 111.600,00
- Valore delle quote eseguite	€ 89.300,00



Genova li, 12.02.2015

In Fede
ROBERTO
CASTAGNA
N. 1999



Si allegano alla presente i seguenti documenti:

- Allegato A : Documentazione fotografica;
- Allegato B : Planimetria stato di fatto;
- Allegato C : Planimetria con calcolo della superficie commerciale;
- Allegato D : Certificato catastale e planimetria catastale;
- Allegato E : Attestato di certificazione energetica dell'immobile;
- Allegato F: Cartografia
- Allegato G: Certificati di residenza
- Allegato H: Planimetria difformità

Genova li, 12.02.2015

In Fede
ROBERTO
CASTAGNA
N. 1999

