

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.E. 802/13

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

BANCA SELLA s.p.a.

- Avvocato F. Massa -

contro

XXXXXXXXXX

- Esecutato -

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa D. CANEPA**

RELAZIONE DI STIMA

dell'appartamento sito nel Comune di Montoggio (GE),

posto al piano terzo (sottotetto) del fabbricato

di Via Mangini civ. 1A int. 18

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Montoggio (GE):

- appartamento distinto con l'interno 18 del civico 1A di Via Mangini, posto al piano terzo (sottotetto) e composto da: ingresso, soggiorno con cucinino, ripostiglio, corridoio, due camere, due bagni, disimpegno e porzione di terrazzo sulla copertura con accesso da vano scala . La disposizione interna è visibile dalla planimetria qui unita quale Allegato **1** di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo .

1.1 - Dati tecnici

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare risulta così ripartita:

Appartamento: mq 97,00

Terrazzo: mq 42,00

1.2 - Calcolo superficie virtuale

$(mq\ 97,00 \times 1,00) + (mq\ 42,00 \times 0,20) = mq\ 105,40$

che si arrotonda a **mq 105,00**

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montoggio intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX, con i seguenti dati:

Foglio **34** - Mappale **567** - Sub. **20** - **Via Mangini n. 1A int. 18** - Piano **3** - Categoria **A/2** - Classe **2** - Vani **6** - R.C. **€ 619,75** .

1.4 - Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: con muro di perimetro su distacco verso il torrente Laccio ;
- ad est: con muro di perimetro su distacco verso Via Mangini;
- a sud: con appartamento int. 17 e con vano scala condominiale;
- ad ovest: con appartamento int. 19 .

2) **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

Il fabbricato è ubicato nella frazione Bromia che dista circa km 1,5 dal centro del Comune di Montoggio proseguendo sulla Strada Provinciale n. 226 di Valle Scrivia verso il ricongiungimento con S.S. N. 45; il Comune di Montoggio è situato in alta Valle Scrivia, in corrispondenza della confluenza dei torrenti Laccio e Pentemina dai quali ha poi origine lo Scrivia come visibile dalla corografia della zona unita alla presente quale Allegato 2 .

Il centro urbano dista km 27 a nord-est di Genova. Il paese è adagiato alla base del versante destro della valle, in una conca dominata dal monte Bano. Una diga presso il rio delle Noci ha permesso negli anni venti del Novecento la costruzione di un bacino idrico artificiale presso la località omonima (Valnoci) che permette la fornitura idrica ad una parte di Genova .

Collegamenti pubblici:

il centro di Montoggio è attraversato principalmente dalla Strada Provinciale n. 226 di Valle Scrivia che gli permette il collegamento stradale con Casella e Busalla, a nord ovest, e con Torriglia al

bivio con la Strada Statale 45 della Val Trebbia . La Strada Provinciale 13 di Creto permette inoltre il raggiungimento di Montoggio da Genova senza l'utilizzo della Autostrada A/7 utilizzando l'uscita di Busalla .

3) **STATO DI POSSESSO**

L'immobile risulta attualmente utilizzato dal suocero dell'esecutato, signor XXXXXXXXXXXX che ha consentito l'accesso; nel corso del sopralluogo non è stato prodotto alcun contratto di affitto .

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 ipotecaria volontaria in data 16.3.2011, Reg. Part. n. 1618, a favore di BANCA SELLA s.p.a. contro XXXXXXXXXXXX;

4.2.2. Pignoramenti:

- trascrizione in data 12.11.2013, Reg. Part. n. 23219, di verbale di pignoramento immobili, a favore di BANCA SELLA s.p.a. contro XXXXXXXXXXXX.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'Amministratrice del Condominio signora XXXXXXXXX, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente datata 16.7.2014, con fax in data 21.7.2014 (v. Allegato 3) da cui risulta che il debito generale per l'immobile in questione, a tutt'oggi, è così articolato:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.346,89;

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 296,89 .

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. - Attuali proprietari

All'esecutato la proprietà dell'immobile oggetto di perizia è pervenuta per atto di compravendita rep. n. 6080 del 15.3.1996, trascritto a Genova il 5.4.1996, Reg. Part. n. 6381, a rogito notaio P. Biglia di Genova, per acquisto fattone dalla signora XXXXXXXXX .

6.2. - Precedenti proprietari

Alla signor XXXXXXXXX la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita rep. n. 25818 del 9.12.1991, trascritto a Genova il 16.12.1991, Reg. Part. n. 21284, a rogito notaio E. Falzone di Genova, per acquisto fattone dalla signora XXXXXXXXX .

Nel 1996, nell'immediatezza della vendita a XXXXXXXXX, si era verificato che nell'atto del 1991 non era stata citata domanda di sanatoria prot. 1248 del 30.4.1986 e pertanto si è proceduto ad un atto di conferma di vendita rep. n. 33868 del 4.3.1996, trascritto a Genova il 13.3.1996, Reg. Part. n. 4912, a rogito notaio E. Falzone di Genova, tra le signore XXXXXXX e XXXXXXX .

7) REGOLARITÀ EDILIZIA

7.1. - Regolarità urbanistico-edilizia

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Montoggio, si è potuto verificare quanto segue.

L'edificio è stato realizzato a seguito di progetto di costruzione n. 18/72 e successivamente è stata presentata una comunicazione per opere interne eseguite tra il 17.3.1985 e il 1.1.2005, ai sensi art. 22 comma 3 L.R. 16/08, per diversa distribuzione degli spazi interni (v. Allegato **4**) .

Dal raffronto eseguito dallo scrivente tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato **1**) e gli elaborati grafici allegati alla predetta pratica (v. Allegato **5**), non si sono riscontrate difformità .

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità prot. n. 255 del 26.11.1973; si osserva che i piani del fabbricato citati nel predetto decreto sono tre .

La pratica di condono citata nel predetto atto di conferma a rogito notaio Falzone del 1996 (domanda di sanatoria prot. 1248 del 30.4.1986) non risulta essere stata completata .

7.2. - Regolarità catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato **1**) e la planimetria catastale (v. Allegato **6**) per l'unità immobiliare in questione non si sono riscontrate difformità .

4.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuno .

4.3.2. di conformità catastale: nessuno .

8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con delibera n. 9/2012, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella

zona AC-BC .

9) **VINCOLI**

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico .

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) .

10) **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandato per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 7 .

10.1 - Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: struttura in cemento armato; condizioni normali
- solai: solai in cemento armato; condizioni normali
- copertura: copertura in parte a falde inclinate con manto di tegole alla marsigliese e in parte a terrazzi; condizioni normali.

10.2 - Componenti edilizie costruttive

- pareti esterne: in muratura di mattoni con camera d'aria; rivestimento in parte con piastrelle di gres ed in parte ad intonaco liscio e tinteggiato - condizioni buone;
- portone e atrio: portone in alluminio e vetro - condizioni discrete; atrio d'ingresso con pavimento e pareti rivestite in lastre di marmo, soffitto in tinta - condizioni buone;
- scale: alzate e pedate in marmo, pianerottoli in piastrelle di marmo, ringhiera in metallo, corrimano in legno, pareti

- e soffitti in tinta; servoscala assente - condizioni buone;
- porta caposcala: porta in legno; condizioni normali
 - infissi esterni: serramenti in alluminio verniciato con vetrocamera; condizioni normali - avvolgibili in plastica; condizioni normali;
 - infissi interni: porte in legno; condizioni buone;
 - angolo cottura: pavimento in parquet; pareti dell'angolo cottura rivestite in piastrelle smaltate e soffitto in tinta - condizioni normali;
 - bagno principale: pavimento e pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica, soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno; condizioni buone;
 - bagno secondario: pavimento e pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica, soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia; condizioni buone;
 - pavimenti: pavimenti in parquet nel soggiorno con angolo cottura, in moquette di fibra di cocco nel corridoio e nelle camere - condizioni discrete;
 - pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta; condizioni normali;
 - terrazzo: pavimento in piastrelle di gres e parapetto in muratura .

10.3 - Impianti

- citofonico: presente
- ascensore: presente
- gas: alimentazione a gas metano
- elettrico: sottotraccia
- fognario: allacciato alla rete comunale
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale

- termico: impianto di riscaldamento centralizzato valvole termostatiche e contabilizzatore del calore, produzione di acqua calda sanitaria autonomo con boiler elettrico ubicato in bagno;
- condizionamento: assente .

10.4 - Stato di manutenzione ed altre caratteristiche

Come visibile dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile è in buone condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda le parti condominiali sia per le finiture interne che seppur in un immobile ad uso seconda casa sono di particolare pregio .

Ai fini della valutazione si dovrà tenere conto anche dei costi per completare la domanda di sanatoria prot. 1248 del 30.4.1986; costi che però attualmente non sono quantificabili .

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

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 a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento .

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

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale cioè ottenuta ragguagliando con opportuno coefficiente la superficie del soprastante terrazzo a quella dell'appartamento, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato

libero .

11.2. - Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.*;
- acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto .

11.3. - Valutazione

Viste le caratteristiche del bene da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato .

Tenuto conto del fatto che nell'ultimo anno il mercato immobiliare nella Provincia di Genova ed in particolare nell'entroterra ha subito una contrazione media intorno al 15% riferito ai prezzi medi della tipologia residenziale si fa rilevare che tale contrazione non è stata omogenea . Infatti i segmenti di mercato meno elevati hanno avuto una diminuzione molto più alta rispetto agli altri, se calcolati in percentuale; nella zona i fabbricati residenziali hanno subito un'oscillazione negativa compresa tra il 15% e 20%

nell'ultimo semestre . Si osserva altresì che attualmente il mercato immobiliare è stagnante in tutta la zona .

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2013 - II° semestre)	€/mq 910,00	€/mq 1.250,00
- indagine di mercato	€/mq 900,00	€/mq 1.200,00
- osservatorio FIAIP	€/mq 600,00	€/mq 800,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato rispetto al centro della cittadina di Montoggio, del buono stato di conservazione dell'appartamento (seppur ristrutturato nel 1996), del fatto che è un sottotetto edificato negli anni '70 e pertanto non perfettamente coibentato, del discreto stato di conservazione del fabbricato e della sufficiente possibilità di parcheggio in zona, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 700,00 al metro quadro di superficie virtuale di appartamento .

mq 105,00 x €/mq 700,00 = € 73.500,00 che si arrotonda a

Valore a base d'asta: € 74.000,00 (settantaquattromila)

12) DIVISIONE IN LOTTI

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

13) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

Lo scrivente, nominato esperto nella presente procedura dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.sa Daniela CANEPA, prestava giuramento all'udienza del 13.2.2014 durante la quale entrava in possesso dei documenti ipocatastali .

Successivamente accedeva presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati per acquisire i documenti mancanti (planimetria catastale) .

In data 21.2.2014 predisponendo la raccomandata da inviarsi all'esecutato per

richiedere l'accesso nell'appartamento, ma la stessa ritornava al mittente per compiuta giacenza .

Lo scrivente tentava di effettuare diversi accessi presso l'immobile non riuscendo a reperire nessuno all'interno dello stesso .

Scadendo i termini predisponiva un'istanza di proroga e richiesta di accesso forzoso alla quale la S.V. ill.ma dava corso incaricando la So.Ve.Mo. s.r.l. quale custode .

In uno degli ultimi accessi lo scrivente riusciva a reperire il recapito dell'amministratore attraverso un condomino presente al sopralluogo .

Dopo aver interpellato l'amministratore del condominio, signora XXXXXXXXX, veniva contattato telefonicamente dall'esecutato e si concordava la data del sopralluogo nell'immobile per il giorno 14 giugno 2014 alle ore 9 che veniva eseguito alla presenza del suocero dell'esecutato signor XXXXXXXXX .

Successivamente lo scrivente effettuava due accessi nel Comune di Montoggio per reperire i documenti urbanistici .

Inoltre con l'ausilio di un proprio collaboratore, geom. Claudio Ferrero, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 2696, è stato predisposto l'attestato di certificazione energetica n. 48624 del 23.7.2014 che viene consegnato unitamente alla presente documentazione .

Genova, 22 luglio 2014

L'Esperto

----- 0 0 0 -----

ELENCO ALLEGATI

ALL. 1 - Planimetria stato attuale appartamento;

ALL. 2 - Corografia;

ALL. 3 - Fax amministratore con debito dell'immobile;

ALL. 4 - Domanda in sanatoria L.R. 16/08;

ALL. 5 - Stralci progetto in sanatoria L.R. 16/08;

ALL. 6 - Planimetria catastale appartamento;

ALL. 7 - Documentazione fotografica .