
TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE VII – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
(Avv. [REDACTED])

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **000725/2015**

Giudice Dott. **Franco Davini**

RELAZIONE PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Cristiana Mortola
Iscritta all'Albo della Provincia di Genova al n.1096
Iscritta all'Albo dell'ex-Tribunale di CHIAVARI al n.179
C.F. MRT CST 54D49H183X – p.IVA 00098090996

con studio in Rapallo, via della Libertà 33/1
telefono: 0185272787
cellulare: 3355299390
fax: 0185272787
email: cristiana.mortola@tiscali.it



**Beni in Genova
Via Sparta 15/1
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà di appartamento sito in Genova, via Sparta civ. 15, int. 1, intestato a:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED]

Al Catasto del Comune di Genova l'immobile risulta correttamente intestato a [REDACTED] [REDACTED], per un 1/1 della piena proprietà ed è identificato come segue: Catasto dei Fabbricati, Sezione Urbana BOR, foglio 72, mappale 6, subalterno 59, Zona Censuaria 2, categoria A4, classe 5, 6,5 vani, superficie catastale 92 mq, rendita €503,55. Indirizzo: Via Sparta n.15 piano 1 inteno: 1.

Coerenze: l'appartamento confina a Nord con via Sparta tramite muri perimetrali, a Est con vano scala condominiale, a Sud con intercapedine, a Ovest con appartamento interno 2 del civico 13 della stessa via Sparta.

2. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dalla [REDACTED] e dalla sua famiglia, come da dichiarazione allegata alla presente.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

3.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED], **contro** [REDACTED], per l'intero della piena proprietà, in forza di atto di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] di Genova in data [REDACTED], rep. [REDACTED], racc. [REDACTED]; ipoteca iscritta a Genova in data [REDACTED], al n. [REDACTED] di Registro Particolare per €203.400,00. Durata 30 anni. Il signor [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] risulta debitore non datore di ipoteca.

3.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento derivante da Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare a favore [REDACTED], **contro** [REDACTED] [REDACTED] emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova (Rep. [REDACTED] del [REDACTED]) per la piena proprietà dell'immobile, trascritto a Genova in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di Reg. Particolare e [REDACTED] di Reg. Generale.

La scrivente ha effettuato un'ispezione ipotecaria in data 07/03/2016 e non sono risultate ulteriori formalità.



3.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

3.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale non sono conservate pratiche riguardanti l'immobile. Non è presente nemmeno il progetto di costruzione dell'edificio. La scrivente ha quindi provveduto a reperire la planimetria catastale originaria, presentata nel 1939 al momento della formazione del Catasto: poichè l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1942, tale planimetria fa fede anche al fine del controllo di regolarità edilizia. Dal sopralluogo effettuato lo stato attuale dei luoghi risulta sostanzialmente conforme a detta planimetria; unica lieve difformità è nella creazione del piccolo ripostiglio nel vano ingresso, la cui presenza potrà essere sanata con una semplice pratica edilizia ai sensi dell'art.22 della L.R. 16/08, per un costo totale stimabile in €800,00.

3.3.2. *Conformità catastale:* La planimetria catastale attuale è stata presentata in data 05/03/2007 ed è difforme rispetto allo stato reale dei luoghi per l'assenza di una finestrella tra il salottino-disimpegno e l'intercapedine e per la rappresentazione, in adiacenza al locale ingresso, di un ripostiglio avente dimensioni più grandi di quello realmente esistente. Come detto, la scrivente ha provveduto a reperire la planimetria catastale originaria, d'impianto, e da essa risulta che la finestrella non rappresentata era in realtà esistente e che il ripostiglio è stato inserito successivamente. Al fine di avere una planimetria catastale fedelmente rappresentante lo stato attuale dei luoghi sarà necessario presentare competente pratica catastale di aggiornamento, del costo totale di €500,00.

4. SITUAZIONE CONDOMINIALE:

Spese ordinarie annue medie di gestione attuali: €800,00

Come risulta da dichiarazione dell'amministratore, al 27 gennaio 2016 il condominio, relativamente alle spese condominiali dell'appartamento pignorato, era creditore di **€3.884,20 per spese ordinarie ed €363,30 per spese straordinarie**. In data 15/03/2016, in data 15/05/2016 e in data 15/07/2016 sono in scadenza le rate relative alla gestione in atto, dell'importo di €300,63 ciascuna.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuali e precedenti proprietari

L'immobile è stato acquistato [redacted] in data [redacted] con atto a rogito Notaio [redacted] di Genova, Rep. [redacted], Racc. [redacted], trascritto a Genova il [redacted] al n.ro [redacted] di Registro Particolare. Soggetto venditore fu la Società "[redacted]", con sede in Genova, c.f. [redacted].



La Società “██████████” acquistò l'immobile con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Genova n. ██████████ del ██████████, trascritto a Genova il ██████████ al numero ██████████ del Registro Particolare dalla Sig.ra ██████████, nata a ██████████.

Alla Sig.ra ██████████ l'immobile pervenne per acquisto fattone con atto ██████████ al n.ro ██████████ di Registro Particolare, dai Sig.ri ██████████, nato a ██████████, ██████████, nata in ██████████, nata ██████████, nata a ██████████, nata a ██████████, nata ██████████, nato a ██████████, nato ██████████, ai quali pervenne per titoli anteriori al ventennio.

6. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

6.1 Pratiche edilizie.

Non risultano essere mai state presentate pratiche edilizie relative all'immobile.

6.2 Certificazione energetica.

Ai sensi della L.R. 22/07 e s.m.i. e del Regolamento Regionale n.6 del 13/11/2012 l'immobile rientra nella classe F.

L'attestato di certificazione energetica è allegato alla presente perizia.

6.3 Descrizione dell'immobile

6.3.1. Caratteristiche della zona

L'appartamento si trova nel quartiere genovese di Sestri Ponente, nel Municipio VI “Medio Ponente”. Fino alla data di creazione della “Grande Genova” nel 1926, Sestri Ponente era Comune autonomo; successivamente esso ha conosciuto un forte sviluppo industriale a cui è corrisposto l'ampliamento dell'area urbana e l'incremento della popolazione; all'oggi Sestri Ponente è uno dei quartieri più popolati della città e mantiene una forte identità propria e., mentre in altre zone di Genova le aree industriali sono state smantellate, in questo quartiere importanti società di livello internazionale di meccanica ed elettronica di alta specializzazione mantengono aperti i cancelli, dando lavoro a migliaia di persone. A ciò si aggiungano le attività del porto (in questo tratto dedicato alla gestione degli idrocarburi provenienti dalle petroliere) e della Fincantieri; oltre a queste attività prettamente industriali si aggiunge un relativamente ampio porto turistico e la presenza dell'Aeroporto di Genova. Rimarchevole particolarità di Sestri Ponente è l'aver mantenuto anche un tessuto commerciale piuttosto vivo, che fa dello storico percorso urbano centrale (ora pedonalizzato) di via Sestri una via di shopping e passeggio. Complessivamente si tratta di un quartiere che nonostante la posizione geografica non sia paesaggisticamente e climaticamente pregevole, ha mantenuto buoni livelli di qualità della vita, discreta dotazione di servizi pubblici e non presenta i



problemi sociali di altri quartieri fortemente decaduti come Sampierdarena o Cornigliano.

La via Sparta si trova in prossimità dello svincolo autostradale dell'aeroporto e in corrispondenza dell'inizio della via Borzoli, storico percorso che dalla costa saliva verso l'omonimo quartiere collinare posto sul crinale tra la vallata del torrente Chiaravagna, dove sorge Sestri, e la Valpolcevera. Il centro del quartiere è a poche centinaia di metri e già in prossimità della via vi sono servizi (un centro sportivo è direttamente adiacente) e negozi di ogni genere. La zona è ben servita dalle autolinee pubbliche, sia per le linee che fanno capo al centro di Sestri Ponente e salgono agli insediamenti collinari, sia per le linee di interesse cittadino, che transitano poco distante e raggiungono il centro di Genova. Sul lato opposto di via Sparta, in corrispondenza dell'edificio, vi è un ampio piazzale di parcheggio libero, che mitiga un poco la cronica penuria di posti auto tipica delle grandi città.

6.3.2. Caratteristiche dell'immobile

L'appartamento è ubicato in un grosso edificio condominiale di 7 piani fuori terra, suddiviso in più corpi scala, data la sua notevole lunghezza (esso prospetta direttamente su via Sparta dal suo inizio e per ben 110 metri circa). Si tratta di una costruzione dei primi del Novecento, avente linee architettoniche semplici, riconducibili ad un'edilizia popolare realizzata per soddisfare la richiesta abitativa degli operai dei primi insediamenti industriali creati in zona; l'unico spazio condominiale è costituito dall'androne di ingresso e dal vano scala; non vi è impianto di ascensore ed avendo la costruzione 7 piani tale aspetto è fortemente negativo in quanto abbassa lo standard qualitativo dell'edificio.

Il fabbricato ha mantenuto le caratteristiche dell'edilizia popolare: le finiture sono ancora quelle originarie e il loro stato di conservazione è sufficiente.

L'appartamento è posto al primo piano ed raggiungibile percorrendo un'unica rampa di scale dall'ingresso condominiale. Il taglio è piuttosto grande essendo composto da ampio ingresso, piccolo ripostiglio, tre camere da letto spaziose, cucina abitabile, bagno e salottino-disimpegno. Trovandosi l'edificio su un versante collinare, l'ubicazione dell'alloggio al primo piano fa sì che venga a mancare l'affaccio sul retro: le finestrelle dell'ingresso, del salottino-disimpegno e della cucina sul lato Nord-Ovest prospettano, infatti, su un intercapedine tra l'edificio e il retrostante muro di contenimento; sul lato opposto le tre camere da letto hanno finestre su via Sparta. Si rileva che la cucina ha un ampio varco verso l'attuale camera da letto, ma tale apertura è stata chiusa con l'arredo; evidentemente un tempo il vano adiacente alla cucina aveva destinazione d'uso a soggiorno ed era stato creato un collegamento diretto.

Le finiture sono di livello medio-basso; i muri sono intonacati a pasta di calce liscia e tinteggiati con colori diversi a seconda dei vani; i pavimenti sono stati ricoperti recentemente con parquet flottante in laminato finto legno, in modo non professionale e lasciando i margini non ben rifiniti; le porte interne sono in legno con pannelli di vetro traslucido e sono databili attorno agli anni Settanta del Novecento; le finestre sono in alluminio, mentre le persiane esterne alla genovese sono in legno e necessitano di un intervento di manutenzione; si rimarca l'assenza di un vetro, rotto e non sostituito, nella finestra della camera da letto direttamente adiacente all'ingresso. Bagno e cucina appaiono rifatti recentemente (circa 15 anni) e presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche di tipo corrente.



L'impianto di riscaldamento è autonomo, produce anche acqua calda sanitaria, ed è costituito da calderina pensile a gas installata in cucina e radiatori in lega di alluminio in ogni vano. L'impianto elettrico è dotato di salvavita e presenta frutti di modello recente per cui è stato presumibilmente rifatto anch'esso da meno di 20 anni.

Si rimarcano problematiche generali di muffa da umidità da condensa, che gli occupanti asseriscono presenti in tutti i vani; la scrivente ha potuto rilevarle nel solo bagno in quanto gli altri locali sono stati ripuliti e ritinteggiati da poco; tali fenomeni di condensa appaiono generalmente causati dallo scarso isolamento delle pareti esterne (lo spessore è di circa 40 cm) e, nel caso del bagno, dall'insufficiente aerazione; a ciò si aggiunga che, sempre a detta degli occupanti, l'impianto di riscaldamento non è utilizzato, per cui la temperatura interna rimane su livelli bassi e l'umidità naturale presente nelle murature non si prosciuga.

Nonostante l'ubicazione al primo piano ed un unico affaccio verso Nord, l'appartamento è luminoso, non essendovi costruzioni sull'altro lato di via Sparta ma, anzi, un ampio piazzale di parcheggio. Inevitabilmente le finestrelle sul lato opposto, aperte su un'intercapedine, hanno solo una minima funzione di ricambio d'aria, e non illuminano i locali.

La superficie lorda commerciale dell'immobile è di circa mq 90,00, costituiti dalla sola superficie lorda coperta, non avendo l'appartamento balconi o altri accessori.

I singoli vani misurano:

– ingresso	mq	11,00
– ripostiglio	mq	1,00
– camera 1	mq	11,40
– camera 2	mq	11,40
– camera matrimoniale	mq	14,00
– cucina	mq	15,40
– ripostiglio	mq	8,50
– bagno	mq	3,60
– disimpegno	mq	1,80
– salottino-disimpegno	mq	12,00

L'altezza netta interna è di m 3,00.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

La valutazione del prezzo del lotto è determinata riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili simili, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso. Si specifica che il procedimento di determinazione del più probabile valore di mercato è condotto operativamente in base alla superficie commerciale dell'immobile moltiplicata per un valore unitario, ma la valutazione finale deve essere considerata “a corpo”.



7.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, Agenzie immobiliari di Genova e Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

7.3. Valutazione

L'appartamento è sito, come detto, nel quartiere di Sestri Ponente, quartiere periferico rispetto al centro di Genova, ma avente una sua attrattiva autonoma, con una buona dotazione di servizi e con un buon tessuto commerciale. La vivibilità della zona è discreta. La scarsità di parcheggi tipica delle grandi città è anche qui presente a livelli normali.

Gli elementi che più influiscono sul valore stimato sono in questo caso legati alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e sono individuabili nell'ubicazione ad un primo piano direttamente prospettante su una strada pubblica, negli affacci verso Nord e verso un'intercapedine, e nel basso livello qualitativo dell'edificio e dell'appartamento in particolare. Per contro si tratta di un appartamento ampio, con una buona distribuzione interna degli spazi, con una discreta luminosità e raggiungibile tramite una sola rampa di scale (il che rende ininfluente l'assenza dell'ascensore).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, per "abitazioni di tipo economico" a Sestri Ponente riporta un range di prezzi di riferimento compreso tra €/mq 1.350,00 ed €/mq 1.850,00, mentre la banca dati della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) per la zona di via S. Elia (strada presente poco oltre via Sparta, sullo stesso versante collinare), per abitazioni "da ristrutturare" prevede un prezzo unitario compreso tra €/mq 1.350,00 ed €/mq 1.500,00. Da una ricerca di mercato effettuata direttamente sul mercato locale entrambi i range di valori appaiono riferibili ad appartamenti di livello più alto, in edifici condominiali più recenti, per cui appare corretto assumere un valore di riferimento più basso, individuabile in €/mq 1.000,00.

In conclusione, in riferimento alla ricerca di mercato effettuate ed alle caratteristiche specifiche dell'immobile periziando, si individua in €/mq 1.000,00 il valore unitario di riferimento; moltiplicando tale valore per la superficie lorda commerciale dell'immobile, pari a mq 90,00, si ottiene il più probabile valore di mercato, pari ad €.90.000,00.

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria:

€90.000,00 x 15% = € 13.500,00

- Costi delle pratiche di regolarizzazione urbanistica: € 800,00

- Costi delle pratiche di regolarizzazione catastale: € 500,00

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna



7.5. Prezzo base d'asta dell'immobile pignorato

Il prezzo a base d'asta della piena proprietà indivisa dell'appartamento sito in Genova, Via Sparta 15/1, libero, censito al Catasto dei Fabbricati alla Sezione BOR, Foglio 72, mappale 6, subalterno 59, è pari a €75.200,00.

Rapallo, 07 marzo 2016

il perito
Arch.Cristiana Mortola

Allegati:

- Scheda riassuntiva.
- Localizzazione dell'immobile su estratti di cartografia.
- Documentazione fotografica.
- Documentazione catastale:
 - planimetria attuale;
 - planimetria d'impianto;
 - visura storica.
- Dichiarazione in merito all'occupazione dell'immobile.
- Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio circa le spese arretrate.
- Atto di provenienza.
- Attestato di Prestazione Energetica.

