

R.E. 834/2016

TRIBUNALE di GENOVA

Sezione - Esecuzione Immobiliari

Ill.mo Giudice Dott. Bonino Roberto

Parti

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.

Contro

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. Enrico Selis

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2458,

con studio in Genova, Via XX Settembre, 2/44, C.a.p. 16121

(tel. 010/566106 - cell. 347.721.0635)



UNICO LOTTO:

- 1) Appartamento posto al piano primo del fabbricato, ad uso abitazione dell'edificio sito nel Comune di Genova, Via Sapello, civ. 22 interno 1.

1) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO**
DELLA VENDITA

dell'immobile sito nel Comune di Genova – Prà, (Municipio VII Ponente), facente parte del fabbricato condominiale indicato con il civ. 22 di Via Sapello, precisamente:

Appartamento distinto con l'interno 1 (erroneamente citato come int. 2 in alcuni documenti), posto al piano primo, ad uso abitazione, composto di vani catastali quattro e mezzo: ingresso/soggiorno, cucina, bagno, due camere e ripostiglio;

a confini: vano scale, distacco, appartamento int. 2, Via Sapello.

1.1) Dati tecnici

Appartamento di superficie lorda totale di mq 72,26. + mq. 2,53 (poggiolo)

Dai rilievi eseguiti in loco l'immobile risulta avere le seguenti superfici:

superficie netta mq. 54,78.

superficie lorda totale mq 72,26

superficie lorda commerciale mq 68,47

1.2) Identificativi catastali



L'appartamento risulta censito al NCEU del Comune di Genova, Sezione PRA, Foglio 13, Mappale 175, Sub 6, Zona Censuaria 2, Categoria A/4, Classe 5, Cons 4,5, Rendita Catastale € 348,61 in capo a:

come da Visura catastale: Sezione PRA, foglio 13, particella 175, subalterno 6, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 4,5 rendita € 348,61.

Indirizzo: Via Sapello, civ. 22, int. 1 piano primo.

1.3) Regolarità catastale

La rappresentazione grafica della planimetria catastale (Doc.1) risulta conforme allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente in base al sopralluogo effettuato in data 08/03/2017.

1.4) Confini

L'appartamento così confina:

- a nord con: Via Sapello;
- a sud con: Distacco;
- a est con: Distacco;
- a ovest con: Appartamento interno 2;
- sopra con: appartamento;
- sotto con: appartamento.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica a carattere prevalentemente abitativo a media densità; circondata da vaste aree destinate al transito ferroviario e parcheggio, come rilevabile



dallo stralcio della planimetria riferita alla toponomastica di cui al Doc.3. Il movimento veicolare, è sostenuto sulle vie limitrofe: Via Prà che unisce il quartiere sia di Voltri che di Pegli; mentre sulla parallela Via Sapello accedono quasi esclusivamente i residenti e pertanto l'inquinamento acustico risulta più attenuato.

La tipologia edilizia più diffusa è quella di tipo economico e popolare.

Urbanizzazione primaria e secondaria complete.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e commerciale; nessuna attrazione paesaggistica; zone d'interesse: Chiesa S.ta Maria Assunta (antecedente all'anno 1000); Fascia di rispetto di Prà.

Collegamenti pubblici: Il servizio di autobus per il centro urbano è a soli pochi metri dall'immobile preso in esame. L'imbocco autostradale di Genova-Voltri è a circa m 400; la stazione ferroviaria di Genova Prà è a circa m. 500.

3) STATO DI POSSESSO

L'appartamento oggetto di perizia risulta attualmente occupato dall'esecutato: come accertato direttamente dal sottoscritto Estimatore e come da contratto di compravendita del 30/10/2009



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

4.1.3) Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4) Altre limitazioni d'uso: nessuno.

L'appartamento oggetto di perizia risulta attualmente occupato (con regolare atto d'acquisto)

come accertato direttamente dallo scrivente e dagli atti in possesso dell'Estimatore.

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 c.p.c. 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:



e che a tutto il 15/12/2016 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobile trascritto presso la Conservatoria di Genova



- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Genova il 16/11/2009

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia per quanto riguarda l'appartamento: dalle ricerche effettuate presso il Comune di Genova uff. Visure e progetti si è potuto recuperare la Pratica edilizia: "Opere ante 17.03.1985" dell'immobile oggetto del quesito. Verificato quanto sopra e confrontando il rilievo effettuato dal sottoscritto, non si sono riscontrate difformità edilizie, (Doc. 1 - Doc. 2 – Doc. 5).

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1.1) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 300,00 circa annue, comprendenti spese luce scale, assicurazione fabbricati e consumo acqua; le cifre sopraesposte sono state comunicate direttamente dall'Amministratore del condominio: – Amm.ni Immobiliari - Eleonora Bondioni Via Provinciale 28/2 - 16010 Mele (Ge), tel. 331/9426471

5.1.2) Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate: rifacimento tetto e facciate.

5.1.3) Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:

- esercizi spese ordinarie a chiusura anno 2016: € 1.680,00;



- esercizio straordinario (quote scadute per rifacimento tetto più competenze geometra): € 7.453,86 (€ 6.111,82 + € 1342,04).

Per un totale, alla data della perizia di € 9.133,86 (Doc. 9).

6) **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

6.1) Attuali proprietari

6.2) Precedenti proprietari

7) **REGOLARITA' EDILIZIA**

Presso l'ufficio Visura Progetti, Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova, è stata recuperata la pratica edilizia "Opere eseguite ante 17.03.1985". (Doc. 5).

Presso l'Archivio dell'ufficio di Abitabilità, non risulta alcun Decreto.

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. Il Decreto di Abitabilità non sussiste in quanto all'epoca della costruzione del caseggiato trattavasi di adempimento non ancora previsto.



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 Vigente quale zona AC-AR (ambito di conservazione antica romana).

La relativa cartografia viene qui allegata. (Doc.3).

Tuttavia, in relazione alla localizzazione del caseggiato di cui il bene in perizia è porzione, questo è inserito dal Piano di Bacino del Torrente Branega della Provincia di Genova in zona di esondazione molto bassa. (Doc.3)

9) VINCOLI

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:	muratura portante (Doc.6 v. foto 1-2-3); condizioni discrete;
Solai:	solette in latero/cemento; condizioni buone;
Copertura:	a falde; condizioni pessime;
Scale:	tipologia a una rampa con ballatoio (Doc.6 v. foto 7-8); ubicazione: interna; impianto ascensore assente;
condizioni	sufficienti;
Balconi:	presente un poggiolo (Doc. 6 v. foto 2);
Cantina:	non presente.

10.2) Componenti edilizie e costruttive



- Pavimentazione esterna: presente piccolo marciapiede (Doc.6 v. foto 1-2)
- Pareti esterne: intonaco liscio alla genovese e senza decori; condizioni scadenti (Doc. 6 v. foto 1-2-3-5)
- Portone/atrio condominiale: tipologia a due ante; materiale: legno; condizioni mediocri (Doc.6 v. foto 6). Pavimento atrio in graniglia e marmo.
- Scale: gradini in marmo solo nelle pedate; pareti intonacate di colore bianco e celeste. (Doc.6 v. foto 7-8); Condizioni sufficienti.
- Infissi esterni: Finestre in parte in pvc di colore bianco a vetro doppio, in parte alluminio vetro singolo; persiane in pvc. Condizioni buone (Doc.6 v. foto 10-12-14-15-16-19-20);
- Infissi interni: porte in legno di colore marrone; condizioni sufficienti. (Doc.6 v. foto 10-11-17-19);
- Cucina: pavimento in piastrelle; tutte le pareti sono rivestite con piastrelle chiare (h: 1.80 m) condizioni buone. (Doc. 6 v. foto 12);
- Bagno: pavimento in piastrelle di colore scuro, pareti rivestite con piastrelle bianche in ceramica (h.: 2,20 m.), oltre, le pareti sono in tinta bianca. (Doc.6 v. foto 14). Il servizio igienico dell'alloggio è accessorizzato con doccia, lavabo, bidet e w.c.. Condizioni buone.
- Pavimenti: tutti i vani presentano pavimenti in piastrelle in cotto, ad eccezione della camera matrimoniale dove è presente il parquet. Condizioni discrete.
- Pareti: in tinta bianca come dal materiale fotografico allegato. (Doc. 6 v. foto 11-18). Condizioni discrete.



10.3) Impianti appartamento

Citofonico:	esistente.
Ascensore condominiale:	non presente.
Gas:	alimentazione a gas metano.
Elettrico:	sottotraccia.
Fognatura:	allacciata alla rete comunale.
Idrico:	sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
Telefonico:	esistente sottotraccia.
Termico:	di tipo autonomo, con caldaia pensile posizionata nel locale cucina.

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. 7) - tenendo presente tuttavia che trattasi nella fattispecie di alloggio di tipo popolare - nonché tramite consultazione di quotidiani locali e settimanali specializzati.

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



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 (decurtato delle spese generali di manutenzione straordinaria, imposte, assicurazione, ecc. stimate complessivamente intorno al 13%) pari a € 300,00 mensili per l'alloggio in esame. Ne deriva un reddito annuo netto (R_n) di € 3.600,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 5% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile. Pertanto:

$$V_1 = R_n/i = € 3.600,00/0,05 = € 72.000,00$$

11.2) Stima sintetica (in funzione della superficie commerciale)

La superficie lorda commerciale dell'appartamento oggetto di stima misura complessivamente mq 68,50 comprensivo delle aree scoperte, (v. par. 1.1 della presente relazione). (Doc. 2)

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

Ricerche di Mercato:

- Agenzia Imm.re S.P. P.zza De Cristoforis, 2 r: € 1.350,00 mq.
- Agenzia Imm.re Studio Essemme Via Prà 159 r.: € 1.050,00 mq.;
- Agenzia Imm.re Studio Emme, Via Sabotino 41 r. € 1.200,00 mq.;
- Banca dati Quotaz. Imm.ri (OMI), Valore minimo: €1.150,00 mq.

Media: € 1.187,50 mq

Il valore medio al mq si stima in € 1.187,50.

Si ottiene di conseguenza: $V_2 = €/mq 1.187,50 \times mq 68,50 = € 81.343,750$

arr. € 81.000,00



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:

$$V_m = (V_1 + V_2)/2 = € (72.000,00 + 81.000,00)/2 =$$

€ 76.500,00 arr. € 77,000,00

Valore definitivo immobile: **€ 77.000,00**

12) DIVISIONE IN LOTTI

Dalla documentazione agli atti risulta che i soggetti eseguiti sono proprietari complessivamente per $\frac{1}{2}$ reciproco, dell'immobile oggetto di pignoramento; di fatto quindi non necessita formulare alcuna ipotesi circa la divisione del bene.

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 10360 (Doc. 8) con protocollo numero PG/2017/0111825 rilasciata il giorno 15 marzo 2017 con scadenza il giorno 13 marzo 2027 riguardanti l'appartamento avente una prestazione energetica globale di 78.04 kWh/mq anno e risulta annesso alla categoria D. Ai fini del miglioramento delle condizioni energetiche non si ritiene di adottare interventi per convenienza economica.

14) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

14.1) Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza in data 13/01/2017, esperto nella procedura sopra



- epigrafata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino;
- giuramento del CTU in sede dell'udienza in data 26/01/2017;
 - fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandate AR del 31/01/2017 e 13/03/2017 (non ritirate per compiuta giacenza) a entrambe le parti in causa (Doc. 11);
 - sopralluogo presso l'appartamento della presente procedura in data 08/03/2017

14.2) Accertamento presso Enti e Uffici Pubblici

- Accesso in data 23/02/2017 presso l'ufficio Condono del Comune di Genova per acquisizione di certificato di condono e per accertare la mancanza dello stesso;
- accesso in data 02/02/2017 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova per verifica e ritira del certificato di stato libero, di residenza e di stato di famiglia (Doc. 4);
- 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;
- Accesso presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova per recupero documenti;

Genova, 14 aprile 2016

L'Esperto

Geom. Enrico Selis

ALLEGATI:

- 1) Certificato catastale dell'appartamento pignorato;



- 2) Elaborati planimetrici dell'appartamento in perizia;
- 3) Ubicazione dell'immobile;
- 4) Certificazioni anagrafiche;
- 5) Ricerche in Comune Ufficio visure progetti;
- 6) Documentazione Fotografica;
- 7) Quotazioni Immobiliari OMI;
- 8) Certificazione Energetica dell'appartamento;
- 9) Situazione contabile Amm.ne condominio;
- 10) Nomina C.T.U., Verbale udienza e Quesito;
- 11) Lettere raccomandate per accesso ai luoghi.

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

Il sottoscritto Geom. Selis Enrico, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 14/04/ 2016

L'Esperto

Geom. Enrico Selis

