

TRIBUNALE DI GENOVA

R.E. 374/15

SEZIONE VIIª

FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

Condominio Via Pellegrini 6

Avv. R. Ruggiero

contro

XXXXXXXXXXXX

debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Rosario Ammendolia

**LOTTO UNICO: RELAZIONE DI STIMA DELLA PIENA
PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO SITO IN GENOVA
SAMPIERDARENA (ZONA CAMPASSO) VIA ANTONIO
PELLEGRINI CIVICO 6 INTERNO 7 DELLA SCALA B.**

Indice generale:

- 1) Incarico e premesse
- 2) Criterio di stima
- 3) Identificazione e descrizione del bene
- 4) Proprietà, Provenienze, Catasto e Confini
- 5) Indagine urbanistica
- 6) Conformità edilizia e catastale
- 7) Formalità nel ventennio con menzione di quelle che saranno cancellate a cura e spese della procedura:
- 8) Stato di occupazione
- 9) Esistenza vincoli Legge 1089/1939
- 10) Decreti di abitabilità/agibilità
- 11) Stato civile, regime patrimoniale e residenza esecutato



- 12) Spese condominiali
- 13) Certificato Prestazione energetica
- 14) Divisione in lotti
- 15) Stima con comparazione valori OMI, adeguamenti e correzioni
- 16) Conclusioni

1. INCARICO E PREMESSE

Tecnico incaricato Luigi Possenti, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Genova, iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della C.C.I.A.A. di Genova al n° 1864, già iscritto al Ruolo degli Agenti Immobiliari della C.C.I.A.A. di Genova al n° 316 ed inserito nell'elenco dei membri della Camera Arbitrale Immobiliare di Genova, con studio in Via Cesarea, 2/30 – 16121 Genova, Tel. 010581976 Fax 010586165.

2. CRITERIO DI STIMA

Al fine di ottenere un valore di stima il più possibile vicino alla realtà di mercato, lo scrivente effettuerà una stima a valore venale; tale metodo si basa sul rapporto in essere tra il bene da stimare ed altri, similari ed omogenei, aventi noto valore commerciale.

Il valore del bene risulta dal prodotto dei prezzi medi unitari a mq. rilevati nella zona, per la consistenza in mq., al lordo dei muri, del bene stesso, fatte le debite proporzioni, aggiunte e detrazioni scaturite dalle indagini svolte sul bene in oggetto ed in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Nella determinazione della superficie commerciale, relativamente alle eventuali pertinenze, spazi esterni, ecc., verranno utilizzati adeguati coefficienti di superficie.



Qualora il bene oggetto di stima fosse composto da più elementi di varia natura, la stima potrà anche essere effettuata per ogni singola categoria omogenea ed il valore risulterà dalla somma delle singole valorizzazioni.

Nel caso non fossero reperibili in zona dati in quantità sufficiente per ottenere valori medi attendibili, la stima verrà effettuata in base all'esperienza professionale dello scrivente che si riserva, in casi particolari, di stimare anche a corpo, e non a misura, i beni in questione.

3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile pignorato è ubicato nel quartiere di Sampierdarena, zona Campasso, defilata dalle vie principali dello scorrimento veicolare ed accessibile unicamente dalla principale via Fillak.

La microzona è notevolmente degradata; dopo la chiusura del Mercato Avicolo hanno chiuso i battenti anche i negozi che gravitavano nella zona pertanto, per raggiungere la zona coperta da servizi primari alla persona bisogna percorrere 800 metri circa, privi di collegamento di trasporto pubblico. Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio è stata edificato, unitamente al civico 17 della stessa via, con progetto 395 del 1928, con struttura in cemento e laterizi, di 6 piani fuori terra, con prospetti intonacati e tinteggiati a civile e copertura a lastrico solare piana.

I prospetti versano in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato è dotato di due scale, una principale, la A, che diparte immediatamente dopo la prima rampa di scale varcato il portone di accesso, e la scala B, di cui fa parte l'alloggio oggetto della presente relazione, che si raggiunge dal portone principale attraversando un corridoio, salendo una scala e, uscendo allo scoperto, attraversando un cortile di proprietà comune



dove si trova il portoncino della scala B. Dall'androne di questo livello di piano diparte la scala per raggiungere l'appartamento che, da questo livello, è situato al piano secondo. Il vano scale ed i pianerottoli versano in normale stato di conservazione. Esisterebbe in effetti un accesso diretto al cortile con una scala esterna ma l'accesso è attualmente interdetto per motivi di sicurezza visto il cattivo stato delle scale esterne. La scala B non è dotata di ascensore.

Il fabbricato è dotato di impianto citofonico, antenna centralizzata ed ascensore che serve solo la scala A.

Lo stato di conservazione e manutenzione del vano scala è buono.

Il portoncino caposcala è in legno parzialmente rivestito, all'interno, con lastre di metallo.

L'appartamento è composto da ingresso con finestra, corridoio, due camere matrimoniali, cucina vivibile, bagno, ampio ripostiglio e balcone in muratura accessibile unicamente dalla porta finestra posta nel corridoio.

Infissi: finestre in alluminio, persiane alla genovese in alluminio, porte in legno tamburato di uso corrente. Manca la porta del ripostiglio.

Pavimenti: in tutti i locali è presente rivestimento di conglomerato di graniglia alla genovese multicromatico.

Pareti: tinteggiate o rivestite con tappezzeria di uso corrente. Cattive condizioni.

Rivestimenti:

in bagno rivestimento verticale in piastrelle; i sanitari presenti sono lavabo, bidet, piatto doccia e tazza a sedere in vetrochina bianca di uso corrente.

L'unità oggetto di stima versa in cattive condizioni di manutenzione, con la



presenza di tubature esterne, canaline esterne, rifacimenti parziali di murature intorno ai braghettoni e zone di pareti al grezzo.

Balcone: in muratura, con pavimento con rivestimento in piastrelle antigelo ed antidrucciolo dimensioni 15 x 5.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono autonomi.

L'alloggio è sufficientemente luminoso ed affaccia su fabbricati circostanti.

L'altezza interna dell'appartamento è di m. 3,10 circa. Il balcone ha una superficie di ca. mq. 8 che sarà computata con coefficiente 0,25 per il calcolo della superficie commerciale. **La superficie calpestabile dell'alloggio è di mq. 68,50 circa, quella al lordo dei muri perimetrali conteggiati fino a cm. 40 e di quelli di confine conteggiati per metà, è di ca. mq. 82,50.**

La superficie commerciale (comprensiva del 25% di quella del poggiolo di ca. mq. 8), è **ca. mq. 84,50;**

(Documentazione fotografica allegata sotto la lettera "B").

4. PROPRIETA', PROVENIENZE, CATASTO E CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Genova, Sampierdarena, via Antonio Pellegrini civ. 6 interno 7 scala B: esso risulta essere di **piena proprietà di:**

- **XXXXXXXXXXXXX nata a Genova (GE) il 26/12/1940, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXX** da oltre un ventennio avendolo acquistato in forza di scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio Morello di Genova in data 09/11/1990, Rep. 41132 dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXXX. A detta Signora è pervenuto con scrittura privata di cessione autenticata dal



Notaio Morello di Genova in data 16/04/1980 Rep. 293386
dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Genova.

Il bene in oggetto, presso il **Catasto Fabbricati**, Comune censuario di Genova (codice D969R), Sezione di Sampierdarena, come verificabile nei certificati catastali allegati alla presente sotto la lettera "A", risulta **essere identificato** con i seguenti elementi identificativi:

Sez. SAM, Foglio 38, particella 211, sub 31, Z.C. 3, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 325,37, Via Antonio Pellegrini n. 6 piano 2.

L'appartamento confina con vano scale, appartamento interno 8, tramite muri perimetrali su distacco di via Antonio Pellegrini.

5. INDAGINE URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio oggetto della presente relazione figura nella tavola 37 del PUC vigente in Sottozona BB-RQ, tessuto abitativo e di frangia. Nel PUC adottato, i beni ricadono nel Municipio VI, Sottozona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.

6. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Presso **L'Ufficio Progetti del Comune di Genova, Settore Edilizia Privata**, vista la vetustà dell'edificio, non è stato possibile reperire licenze edilizie.

E' stato visionato il progetto 2457/2000 presentato in data 04/05/2000 per rifacimento intonaci facciate e poggioni.

La planimetria depositata al Catasto Fabbricati di Genova è **conforme** allo stato di fatto.

Presso **L'Ufficio Condono Edilizio di Genova** non risultano presentate, in



quanto non necessario, istanze di sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94, 326/03 e Legge Regionale 5/04.

Non esistono quindi difformità.

7. FORMALITA' NEL VENTENNIO

- Trascrizione n. Gen. 27148 / Part. 18059 di compravendita immobiliare in data 28/11/1990 **a favore di XXXXXXXXXXXX** e **contro XXXXXXXXXXXX** nata a XXXXX XXXXXXXX, C.F.: XXXX XXXXXXXX, Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 09/11/1990, Notaio Morello in Genova Rep. 41132.
- Trascrizione n. Gen. 10237 / Part. 7328 di Atto pignoramento immobiliare del 22/04/1996 derivante da atto giudiziario Tribunale di Genova Ufficiale giudiziario in data 06/02/1996 **a favore di** Banca dei Monti dei Paschi di Siena S.p.A. C.F.: 0088406526, credito vantato Lire 3.962.502 (Euro 2.046,47) e **contro XXXXXX XXXXX** nata a XXXXXXXXXXXXXXXX , C.F.: XXXXXXXX XXXXX.

Le seguenti ulteriori formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- Iscrizione n. Gen. 22247 / Part. 5867 del 25/05/2007 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Atto notarile pubblico a rogito Notaio Pietro Biglia di Genova del 14/05/2007, Rep. 27765/18827 **a favore di** Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, C.F.: 00531990582 e **contro **Berlini Anna Ines**** nata a Genova 26/12/1940, C.F.: BRL NNH 40T66 D969T.



- Quota capitale iscritta Euro 30.000,00, Spese Euro 30.00,00, totale ipoteca Euro 60. 000,00, durata mutuo 10 anni.
- Trascrizione **n Gen. 13804 Part. 10632 del 05/06/2015 di verbale di pignoramento immobili contro** XXXXXXXXXXXX nata a XXXX XXXXXX, C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXX **a favore** Condominio Via Pellegrini 6 – Genova, C.F.. 94045760108. Valore dell'atto di pignoramento Euro 2.082,75 oltre le spese di notifica (uro 17,51), gli interessi legali al saldo e le spese successive occorrente.

8. STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'appartamento è utilizzato come abitazione dalla debitrice e dalla sua famiglia. Verrà quindi considerato libero ai fini della stima.

9. ESISTENZA VINCOLI

Il bene oggetto di esecuzione **non risulta sottoposto** alle disposizioni di tutela del D. Lgs. 42/2004.

10. DECRETO DI ABITABILITA'

Presso l'**Ufficio Igiene Edilizia** del Comune di Genova, relativamente al fabbricato contraddistinto dal civico 6 di Via Antonio Pellegrini non è stata reperita copia del decreto di abitabilità in quanto è stato costruito precedentemente all'entrata in vigore del Regio Decreto 27 Luglio 1934 n° 1265.

11. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Genova nell'immobile pignorato risulta essere residente la debitrice, Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXX, ed un figlio maggiorenne.



La debitrice aveva contratto matrimonio in data 30/09/1973 col Signor
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXX il XXXXXXXX.

Con atto a rogito Notaio Morello di Genova in data 09/11/1990. Rep. 41131,
gli sposi hanno scelto il **regime della separazione dei beni**.

In data 13 Novembre 1996 la sposa ha presentato ricorso al Tribunale di
Genova per ottenere la separazione personale fra coniugi.

In data 11/01/1999 con provvedimento del Tribunale di Genova è stata
pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

(Certificati anagrafici e stato civile allegati sotto la lettera “C”)

12. SPESE CONDOMINIALI

Come da documentazione inviata dall'Amministratore pro-tempore del
caseggiato, Barillaro & Pellegatti S.r.l., le spese annue ordinarie
preventivate per l'anno in corso, relativamente al bene di Via Pellegrini
civico 6 interno 7 scala B ammontano ad Euro 883,72.

La quota millesimale di proprietà dell'alloggio è di mm. 22,45 su 1.000.

Si allega alla presente relazione, sotto la lettera “D” la situazione contabile
della debitrice aggiornata al 23/09/2015 e prodotta dalla Amministrazione.

13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica n. 41271 redatto da Geom. Barbara
Rosso, rilasciato il 07/09/2015, redatto dal certificatore n. 5110, Geom.
Barbara Rosso.

Classe attribuita: **F**; prestazione energetica globale valore attuale 104,97
Kwh/metro cubo anno.

(Attestato di certificazione allegato alla presente sotto la lettera “E”).

14. DIVISIONE IN LOTTI



Il bene oggetto di stima non è convenientemente frazionabile.

15. STIMA E PREZZO BASE D'INCANTO CON COMPARAZIONE

VALORI OMI

Lo scrivente, adottando il criterio di stima di cui al punto 2 della presente relazione e tenuto soprattutto conto che il valori determinati saranno posti a base dell' incanto, ha individuato il più probabile valore unitario a mq. commerciale da attribuire al bene in oggetto; di conseguenza espone quanto segue:

I valori OMI aggiornati al primo semestre 2015 (si veda l'allegato "F"), relativamente ad abitazioni di tipo economico site nella zona interessata, (Fascia Semicentrale, Rolando-Fillak. TU.M (Via del Campasso, Codice zona C21, Microzona 36, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale) in stato conservativo normale, variano da un minimo di Euro 970,00/mq. ad un massimo di Euro 1.350,00/mq. Lo scrivente, in considerazione del cattivo stato di manutenzione dell'alloggio e del fabbricato, nonché della crisi del mercato che ha particolarmente interessato la zona in questione, ha ritenuto opportuno nella stima sfiorare la fascia minima delle rilevazioni, pertanto :

Superficie commerciale appartamento	Mq.	84,50
Valore a mq.	Mq.	900,00
Valore di stima	Euro	76.050,00

A detto valore di stima, vista l'assenza di garanzia per vizi del bene in vendita, lo scrivente ritiene opportuno praticare una riduzione forfettaria di Euro 5.000,00.

Il valore di stima risulta quindi essere di Euro 71.050,00, che si ritiene



opportuno arrotondare ad Euro 71.000,00 (settantunomila/00), somma che, se non ulteriormente ridotta d'Ufficio, sarà indicata come base dell'incanto.

16. CONCLUSIONI

Lo scrivente, a conclusione di quanto precedentemente esposto, provvede a depositare sia telematicamente che con copia cartacea presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova la presente relazione unitamente ai relativi allegati.

Il sottoscritto ritiene pertanto di aver esaurito l'incarico conferitogli e, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento o necessità, con osservanza, si rassegna.

Genova, 20 Ottobre 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Luigi Possenti

Allegati:

- A- Planimetrie e certificati catastali
- B- Documentazione fotografica
- C- Certificati anagrafici, di residenza e stato civile esecutato
- D- Documentazione fornita dall'Amministratore
- E- Certificazione energetica
- F- Valori OMI
- G- CD-ROM



Luigi Possenti

Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173-Bis Legge 80/2005

Il sottoscritto Luigi Possenti, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato nella procedura esecutiva n. 374/15 promossa da Condominio Via A. Pellegrini 6 Genova e contro la Sig.ra XXXXXXX, attesta di aver inviato copia della presente relazione al creditore procedente ed al debitore nel rispetto della normativa vigente.

In Fede

Genova 20 Ottobre 2015

Luigi Possenti

