

Arch. Roberto Castagna
Via Cecchi 23 int. 25
Tel. 010-8604190
16129 GENOVA

RG 9315/14

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare

R.E. n. 91/2013

Promossa Da

Sig.re [REDACTED]

Avv. M. Barosso

Contro:

Sig.ra [REDACTED]

- eseguita -

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Ill.mo Sig.re G.E. Dr. Davini

1. PREMESSA

Con ordinanza del G.E. Dott.re Davini, io sottoscritto Dott. Arch. Roberto Castagna, con studio in Genova Papigliano 6D ed iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n. 1899, venivo nominato Esperto d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n°91/13 e venivo invitato a comparire all'udienza del 25.07.2013 per il giuramento di rito.

2. INDAGINI PRELIMINARI

A seguito del quesito postomi e consegnatomi, in copia dal G.E. Dott.re Davini, assieme al fascicolo d'ufficio, ho provveduto ad eseguire accurate indagini (ufficio Anagrafe – uffici comunali) e dopo n. 2 lettere raccomandata RR.AA inviate all'esecutata e alle parti attrici, riuscivo in data 06.02.2014, ad accedere all'interno dell'immobile grazie all'intervento dell'IGV, (come da verbale che si allega cifr. All.A) alla presenza del [REDACTED] (comproprietario)

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

- le consistenze planivolumetriche 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 realizzato negli anni '30, ed è inglobato nel contesto urbanistico della delegazione di Sestri Ponente.

Situato tra Cornigliano e Pegli, fa parte dei municipi di Genova come Municipio VI Medio Ponente.

A livello di unità urbanistiche sono comprese in Sestri Ponente le unità di "Sestri" propriamente intesa, "San Giovanni Battista", "Calcinara" e "Borzoli Ovest", che complessivamente si estendono su un'area di 3,55 km² ed hanno una popolazione di 46.288 abitanti (al 31 dicembre 2012) tale da farne la cosiddetta "città nella città".

La sua trasformazione da piccolo centro agricolo, marinaro e turistico a cittadina industriale coincide con lo sviluppo della cantieristica navale e della siderurgia tra la fine dell'Ottocento e la prima guerra mondiale, periodo in cui era ancora un comune autonomo.

Ad alta densità abitativa ed industriale (oggi ha circa 50.000 abitanti

ma negli anni settanta arrivò a quasi 80.000), occupa una zona in parte pianeggiante e in parte collinare estendendosi dal mare fino ai 419 metri del monte Gazzo, sulla cui sommità si erge il Santuario di Nostra Signora del Gazzo (o Santuario di Nostra Signora di Misericordia).

L'appartamento oggetto della presente perizia si trova in un edificio situato su una delle strade parallele, verso monte, alla via principale che attraversa il centro storico di Sestri ponente.

L'edificio possiede, presumibilmente, struttura in muratura, la rifinitura esterna è costituita da intonaco color rosa per lo sfondo, balconi e decorazioni quali cornici alle finestre, marcapiano e angoli in color beige, al piano strada la facciata si presenta con un finto bugnato rigato e la copertura è piana.

Sia la facciata principale che i prospetti laterali si presentano in ottimo stato di manutenzione e le finiture risultano di pregio come la maggior parte degli edifici nella via.

L'atrio dell'edificio condominiale ha pavimentazione in graniglia di marmo scura tipica del genovesato e zoccolo battiscopa disegnato di color grigio, le pedate e le alzate delle scale sono in lastre di marmo bianco di carrara ed è presente una ringhiera in ferro grigio antracite con corrimano in legno; le pareti di atrio e vano scale sono intonacate con finitura in lamato.

L'appartamento si trova al penultimo piano dell'edificio composto in totale da 5 piani fuori terra.

La porta principale di accesso all'appartamento è un portoncino

blindato a due battenti con pannello esterno in legno. L'immobile è dotato di impianto citofonico e di cassette postali posizionate nell'atrio del condominio.

Caratteristiche intrinseche

L'appartamento, oggetto della presente stima, posto al quarto piano del civico n. 8 di Via Andrea Costa è accatastato all'U.T.E della Provincia di Genova al N.C.E.U. Comune di Genova sezione SEP al Fgl. 55, Particella 353, sub. 17, cat. A/4, classe 6, cons. 5 vani, rendita € 464,81.

L'immobile è confinante: con il distacco dal civ. n. 10 a Est, con un appartamento a Ovest, il distacco con il caseggiato del civ. 4 di Via Fabio da persico a Nord e a Sud si affaccia su Via Andrea Costa.

L'immobile ha il fronte principale esposto a Sud-Ovest sulla Via A. Costa strada larga circa 10metri con edifici su entrambi i lati, ma vista la posizione sopraelevata dell'appartamento fa sì che risulti soleggiato per la maggior parte del giorno.

L'unità immobiliare è attualmente composta da n. 5 vani catastali quali ingresso-sala, cucina, due camere, un bagno e si presenta in buono stato di conservazione.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile si possono così riassumere: i pavimenti sono in parquet posato a corriere nel bagno mentre in tutti gli altri ambienti il parquet è posato a quadri in diagonale.

Le pareti sono tinteggiate in color bianco in tutti gli ambienti ed è presente uno zoccolo battiscopa in legno della stessa essenza del parquet posato a pavimento. I soffitti sono tinteggiati in bianco in tutti

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 del quartiere di Sestri Ponente, Genova (GE), 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 2.100,00; dai dati estratti dal servizio reso dall'Agenzia del Territorio, riferiti al primo semestre del 2013, risulta un valore di mercato che per le abitazioni di tipo civili varia da 1.700,00 a 2.450,00 €/mq.

Stima diretta

Per quanto sopra detto, tenuto conto del taglio dell'immobile, della sua esposizione e collocazione, 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. 2.000,00.

Per cui si valuta: €/mq. 2.000,00 x mq. 107,00 = 214.000,00 € che risulta essere il valore dell'immobile in base alla stima sintetica comparativa all'ordinarietà.

Essendo 1/2 la quota di proprietà dell'esecutata, l'importo della valutazione in esame risulta essere pari a 107.000,00 €.

5. PREZZO DELL'IMMOBILE

Stimato come sopra il valore dell'immobile allo stato di ordinarietà, si ritiene di dover applicare una percentuale di riduzione pari al 10% che tiene conto della vendita parziale dell'immobile e un'ulteriore percentuale di riduzione del 20% che tiene invece conto di tutti i fattori che regolamentano le esecuzioni immobiliari (Asta), per cui:

$€ 107.000,00 \times 0,90 = € 96.300,00$

$€ 96.300,00 \times 0,80 = € 77.040,00$ che, arrotondato per difetto a € 77.000,00 (settantasettemila euro), risulta essere il valore della quota esecutata.

6. STATO OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile risulta occupato dal comproprietario, il Sig.

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

L'esecutata, [REDACTED] nata a [REDACTED]

risulta essere attualmente residente in [REDACTED]

mentre nell'appartamento di Via Andrea Costa n. 8/5 risiede i [REDACTED]

dell'esecutata [REDACTED] (cifr. All.ti E).

Dai certificati ipocatastali allegati al fascicolo d'ufficio, l'immobile risulta per 1/2 di proprietà del [REDACTED] (esecutata) e per 1/2 di proprietà del [REDACTED].

8. DATI URBANISTICI E REGOLARITA' EDILIZIA

Da indagini effettuate presso il Comune di Genova - Settore Edilizia Privata, si è riscontrato che il fabbricato in questione è collocato in zona AC-IU del Piano Urbanistico Comunale approvato con D.P.R n. 92 del 7 Dicembre 2011 (cifr. All.ti F).

Dalle verifiche effettuate risulta, inoltre, che tale immobile non è vincolato ai sensi della Parte II (ex L.1089/39) nè ai sensi della Parte III (già L.1497/39) del D.Lgs. 42/04 (beni paesaggistici).

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio Visura - Settore Edilizia Privata del Comune Genova non è stato possibile risalire al progetto originario dell'edificio, mentre dalle indagini effettuate presso l'ufficio Controllo Attività Edilizia, sezione condono edilizio, non risultano presenti condoni in merito a tale immobile.

Rispetto alla planimetria catastale del 1939 nell'unità immobiliare in oggetto è stata rilevata una difformità dallo stato dei luoghi consistente nella demolizione di una tramezza per l'ingrandimento del locale bagno. L'importo per la sistemazione di tali difformità è di circa € 2.000,00 oltre oneri comunali e oneri di legge.

Da indagini effettuate presso l'ufficio Agibilità - Settore Edilizia Privata del Comune di Genova relativamente al fabbricato di Via Andrea

Costo n. 8 non risulta decreto di abitabilità

10. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Si allegano alla presente oltre al certificato catastale anche la planimetria catastale (cifr. All.ti G).


11. CONCLUSIONI

Concludo la presente relazione peritale riassumendo quanto stimato e cioè:

- Valore venale dell'intero immobile € 214.000,00
- Valore venale all'ordinarietà € 107.000,00
- Valore della quota eseguita € 77.000,00

Genova li, 19.02.2014

In
(Arch. Roberto Castagna)
Dott. Arch.
ROBERTO
CASTAGNA
N. 1899



Si allegano alla presente i seguenti documenti:

- Allegato A: Verbale IGTV
- Allegato B : Documentazione fotografica;
- Allegato C : Planimetria stato di fatto;
- Allegato D : Planimetria con calcolo della superficie commerciale;
- Allegato E : Certificato di residenza e stato di famiglia;
- Allegato F : Stralci cartografici;
- Allegato G : Certificato catastale e planimetria catastale;
- Allegato H : Certificato di Prestazione Energetica;

Genova li, 19.02.2014

In
(Arch. Roberto Castagna)
Dott. Arch.
ROBERTO
CASTAGNA
N. 1899

