

R.E. 310/2016

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Paola Zampieri

nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Avv. [REDACTED]

contro

**RELAZIONE DI STIMA
DI UNICO LOTTO**

Tecnico incaricato: Arch. Gaetano Bellotta

iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti di Genova al n. 1471, con studio in

Genova, Via Palestro, 29/6 Genova 16122 (tel. 010871982 - 3494493067)

UNICO LOTTO

Intera proprietà dell'appartamento posto al piano quinto, facente parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Genova, Via Antonio Pellegrini, civ. 7 interno 15.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Intera quota di proprietà dell'appartamento, sito nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato condominiale contrassegnato con i civv. 3-5-7-9-11-13 di Via Antonio Pellegrini e più precisamente:

- appartamento distinto con l'interno 15 del civ. 7, posto al piano quinto, composto da: ampio ingresso con finestra affacciante su distacco verso Via Pellegrini (v. planimetria di cui al doc. 2), camera con finestra verso ovest, camera matrimoniale con finestra affacciante verso est, cucina e bagno entrambi con finestra affacciante all'interno di piccola veranda e veranda stessa.

1.1) Dati tecnici

Superficie lorda coperta appartamento = mq 63 circa;

Superficie netta coperta appartamento = mq 57 circa;

superficie della piccola veranda = mq 2,60 circa;

1.2) Calcolo superficie virtuale

Viene applicato un coefficiente correttivo pari al 30% della superficie della piccola veranda. Pertanto, la superficie lorda commerciale complessiva dell'appartamento risulta pari a mq $(63 + 0,30 \times 2,6) \cong$ **mq 63,80**.

1.3) Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova

in capo a [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED]
(cod. fisc. [REDACTED]) per il diritto di nuda proprietà per la
quota di 1/1 e ad [REDACTED] ([REDACTED]), nata in [REDACTED] il
[REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]), per il diritto di usufrutto per
la quota di 1/1, come segue (v. doc. 1):

sezione SAM, foglio 38, particella 236, subalterno 53, zona censuaria 3,
categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale: mq
67 superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq 67, rendita € 278,89.

Indirizzo: Via Antonio Pellegrini n. 7, piano: 5 interno 15.

1.4) Regolarità catastale del lotto

La planimetria catastale (v. doc. 2) corrisponde sufficientemente allo stato
attuale dei luoghi così come riscontrato dal sottoscritto Esperto Estimatore,
salvo che per quanto riguarda due particolari di non rilevante importanza e
cioè: la dimensione della lunghezza rappresentata in planimetria catastale del
servizio igienico risulta leggermente inferiore rispetto allo stato riscontrato
dei luoghi e, nello stesso vano, la parete divisoria con la cucina appare di
minore spessore.

Tuttavia, vista la scarsa rilevanza delle due incongruenze descritte tra lo stato
dei luoghi riscontrato e la planimetria catastale agli atti, non ritiene il
sottoscritto che sia necessario ricorrere a migliore rappresentazione di
aggiornamento grafico presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate.

1.5) Confini

L'appartamento di Via Antonio Pellegrini 7/15 in Genova così confina:

- a nord con appartamento interno 17 nonché vano scale condominiali;

- a est con distacco verso monte;
- a sud con civ. 5 int. 16 dello stesso fabbricato condominiale;
- a ovest con distacco verso V. Pellegrini e con appartamento int. 16;
- sopra con appartamento interno 18;
- sotto con appartamento interno 12.

2) **DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO**

Caratteristiche zona: periferica (Circoscrizione II "Centro Ovest", ex Sampierdarena) a carattere prevalentemente abitativo a media densità, come rilevabile dallo stralcio della planimetria riferita alla toponomastica di cui al doc. 3; l'imbocco alla Via A. Pellegrini avviene da Via W. Fillak, una delle arterie stradali più frequentate della città in quanto unisce il quartiere di Sampierdarena con quello di Bolzaneto attraversando tutta la Val Polcevera; detta Via A. Pellegrini è a bassa circolazione veicolare (peraltro a senso unico di marcia) e pertanto l'inquinamento acustico e da traffico, rilevabile dall'interno dell'immobile *de quo* posto al piano quinto, risultano quasi impercettibili durante tutte le ore del giorno e della notte.

Urbanizzazione primaria e secondaria complete.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale e di servizi (in particolare è da rilevare la presenza della vasta

area ferroviaria utilizzata per il transito, la rimessa dei convogli); dalle finestre dell'appartamento in esame, esposte a ovest, è godibile un'ampia vista sulla valle e pertanto anche l'altezza dal livello strada consente di fruire di luce naturale e spazi aperti (foto 1); sul versante opposto è invece visibile un'area verde piantumata a bosco e destinata a giardini pubblici; risultano numerosissime le attività di tipo commerciale all'interno del quartiere e in particolare lungo la Via W. Fillak.

Collegamenti pubblici: imbocco autostradale a circa km 2,5; stazione ferroviaria di Sampierdarena a circa km 1; superstrada Via W. Fillak a meno di m 500 dall'immobile.

3) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Genova non è riscontrabile alcun contratto di locazione regolarmente registrato.

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI DELL'IMMOBILE

4.1) Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Genova in Corso Torino, non risulta alcuna registrazione circa lo stato di coniugio di alcuno degli [REDACTED]

██████████ (i soggetti non hanno espresso alcuna dichiarazione circa il rispettivo stato civile presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova).

I Sigg.ri ██████████ risultano residenti presso l'immobile oggetto di pignoramento di Via A. Pellegrini 7/15.

4.1.2) Atti di asservimento urbanistico: non sono stati riscontrati.

4.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Nella documentazione agli atti non è presente la relazione notarile, ma risulta comunque prodotta la documentazione ipocatastale prevista dall'art. 567 cpc e pertanto gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

In particolare sono stati depositati, anche in forma cartacea di cortesia, i seguenti documenti:

- documentazione ipotecaria;
- documentazione catastale dell'immobile;
- trascrizione del pignoramento.

Con riferimento all'immobile in esame, in particolare per quanto riguarda le note di natura pregiudizievole nel ventennio antecedente (consistenti in pignoramenti, ipoteche, sequestri, ecc.), la situazione ipocatastale risulta la seguente:

- Nota di Trascrizione (di natura volontaria) n. particolare 13140 e n. generale 19227 del 04.08.1995 di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Beniamino Griffò del 02.08.1995 rep. n. 30044 a favore di

██████████ nato a ██████████ il ██████████ (c.f. ██████████)

██████████) e contro ██████████ nato a ██████████ il
██████████ (c.f. ██████████) per il diritto di proprietà di 1/1
dell'immobile oggetto di pignoramento;

- Nota di Trascrizione (di natura volontaria) n. particolare 8526 e n.
generale 15043 del 11.04.2007 di atto notarile pubblico di compravendita a
rogito Notaio Mario Cappetti del 28.03.2007 rep. n. 16674/8542 a favore di
██████████ nata in ██████████ il ██████████ (c.f.
██████████) per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto e
██████████ nato in ██████████ il ██████████ (c.f.
██████████) per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà
contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ (c.f.
██████████) per l'intera quota di proprietà riferita all'immobile
oggetto di pignoramento;

- Nota di Iscrizione (di natura volontaria) n. registro generale 15044 e
n. registro particolare 3801 del 11.04.2007 di ipoteca volontaria derivante da
concessione a garanzia di mutuo fondiario (Notaio Mario Cappetti di Sestri
Levante (Ge) del 28.03.2007 n. rep. 16675/8543) a favore di ██████████
con sede in ██████████ (c.f. ██████████) e contro ██████████ nata in
██████████ il ██████████ (c.f. ██████████) per la quota di 1/1
del diritto di usufrutto e ██████████ nato in ██████████ il
██████████ (c.f. ██████████) per la quota di 1/1 del diritto di
nuda proprietà (tuttavia dalla lettura del certificato in argomento non è
rinvenibile né la somma del capitale oggetto di mutuo né il totale comprese
quindi le quote di spese e interessi);

- Nota di trascrizione (di natura pregiudizievole) n. 18928/13472 del 28.06.2016 nascente da pignoramento immobili notificato il 24.05.2016 rep. 4533/2016 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova a favore del [REDACTED] di [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] come sopra generalizzata per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto e [REDACTED] come sopra generalizzato per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà. Il credito avanzato dal [REDACTED] ammonta a € [REDACTED] oltre interessi e spese.

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia: nessun onere previsto;

4.3.2) Di conformità catastale: nessun onere.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1.1) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 650,00;

5.1.2) Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non risultano deliberati interventi di manutenzione straordinaria, come telefonicamente riferito al sottoscritto dallo Studio di Amministrazione del caseggiato Barillaro e Pellegatti in Genova.

5.1.3) Spese condominiali scadute e insolute alla data attuale: risulta una somma di € 1.800,00 circa di gestione ordinaria non versate all'amministrazione condominiale.

6) ATTUALE PROPRIETARIO

L'immobile in perizia è intestato a parte esecutata [REDACTED] nata in

██████████ il ██████████ (c.f. ██████████) per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto e ██████████ nato in ██████████ il ██████████ (c.f. ██████████) per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, avendolo acquistato dal Sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ (c.f. ██████████) per l'intera quota di proprietà tramite atto notarile pubblico del 28.03.2007 rep. n. 16674/8542 nanti il Notaio Mario Cappetti.

7) **REGOLARITA' EDILIZIA**

Presso l'Archivio del settore Edilizia Privata del Comune di Genova è riscontrabile un progetto con numero 95/79 del caseggiato condominiale (la data dell'impianto della costruzione della casa popolare - oggi "ARTE" - è tuttavia risalente agli anni '50);

Presso lo stesso Archivio non è stata rinvenuta dal sottoscritto alcuna pratica edilizia riguardante opere interne all'immobile in esame e non è reperibile il Certificato di Abitabilità dell'edificio.

La regolarità edilizio-urbanistica, così come quella catastale, dell'immobile *de quo* risultano verificate con riferimento allo stato attuale dei luoghi nonostante le discrepanze riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici in particolare della planimetria catastale.

8) **INDAGINE URBANISTICA**

L'immobile è inserito nella zona di PUC "AR-UR - Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale" e la relativa cartografia e Norme di conformità della disciplina urbanistica vengono qui allegate sub doc. 4.

Nella parte centrale del caseggiato condominiale, al piano terreno, è presente

una scuola dell'infanzia e pertanto quella specifica volumetria è inserita nel PUC di Genova in zona "SIS-S - Servizi Pubblici e di Quartiere e Parcheggi Pubblici".

9) VINCOLI

Il fabbricato e 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 rispettivamente sulla tutela del patrimonio storico-architettonico e sulla tutela dei beni ambientali.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

10.1) Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: struttura in cemento armato e muratura in mattoni (v. foto 2 - 3 - 4 - 5 riguardanti i prospetti); condizioni buone.

Solai: in c.a.: condizioni buone.

Copertura: tipologia a lastrico solare senza cavedi centrali come rilevabile dalla fotografia aerea di cui al doc. 5; condizioni buone (lo Studio dell'amministrazione del caseggiato ha riferito al sottoscritto che non sono in programma lavori di straordinaria manutenzione al tetto e alle facciate);

Scale: tipologia: a rampe di pianta quasi quadrata con ascensore centrale e ballatoio al piano (foto 6); ubicazione: interna; servoscala assente; impianto ascensore: esistente, ma la proprietà dell'appartamento in esame è allo stato esclusa dalla comunione e quindi anche esclusa dal suo utilizzo; condizioni sufficienti (vedere foto).

Veranda: l'appartamento non è dotato di alcun poggio, ma solo di una piccola veranda (v. doc. 1 e foto 5 - 7 e 8) all'interno della quale allo stato è installata una lavatrice.

10.2) Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: come visibile dalle foto allegate, le facciate sono decorate con: bozze, riquadrature con disegni stilizzati, cornici marcapiano a rilievo e coronamenti rettilinei tipo timpani sopra le finestre; la facciata verso monte risulta invece liscia (v. foto n. 5).

Portone/atrio: tipologia a un'anta con due spalline apribili ai lati (v. foto 9); materiale: alluminio colore grigio e vetrate; condizioni sufficienti. Le pareti dell'atrio sono rivestite parzialmente con lastre di travertino beige lucido (foto 10); il resto della superficie delle pareti è tinteggiato di beige più scuro e il soffitto è bianco.

Scale: gradini in marmo bianco sia nelle pedate che nelle alzate; i ballatoi presentano un pavimento con piastrelle in ceramica decorata; pareti e soffitti seguono le tinte dell'atrio; ringhiera in ferro con decori e corrimano in legno; condizioni buone.

Porta caposcala: rinforzata a un'anta, ma mancante di fasciatura esterna (v. foto 6).

Infissi esterni: porta-finestra della cucina e finestre: a doppie ante in alluminio con doppi vetri e persiane esterne; condizioni sufficienti.

Infissi interni: porte a battente in legno (vedi foto 11); il vano cucina, direttamente comunicante con il soggiorno-ingresso, non ha porta, ma solo il controtelaio; condizioni sufficienti.

Cucina: pavimento in piastrelle quadrate in ceramica chiara posate a diagonale (foto 12) come il resto dell'appartamento, escluso il bagno; rivestimento su tutte le pareti; condizioni buone.

Bagni: il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica blu, mentre le pareti sono in ceramica bianca con cornice (v. foto 13 e 14); il servizio igienico dell'alloggio è accessoriato con piatto e cabina doccia, w.c., bidet e lavabo. La finestra del servizio igienico affaccia sulla veranda di cui si è già dato conto e all'interno del vano si riscontra un gradino. Condizioni generali buone.

Pavimenti: i pavimenti sono raffigurati nelle foto allegate relative ai vani dell'immobile (v. foto 15 e 16 ingresso, 17 e 18 le due camere). Condizioni buone.

Pareti e soffitti: in tinta bianca lavabile (solo una camera è

diversamente tinteggiata); sopra il bagno è presente un piccolo soppalco usato come ripostiglio il cui accesso avviene dalla veranda; condizioni buone.

10.3) Impianti

Citofonico: esistente.

Ascensore: l'impianto è presente nel palazzo, ma l'immobile in perizia, ubicato al piano quinto, è escluso dal suo utilizzo, come sopra evidenziato. E' stata tuttavia fornito dall'amministrazione un preventivo per l'eventuale utilizzo dell'ascensore con spesa di € 4.900,00 (v. doc. 6).

Gas: alimentazione a gas metano.

Elettrico: sottotraccia.

Fognatura: allacciata alla rete comunale.

Idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale.

Telefonico: esistente sottotraccia.

Termico: riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria; caldaia pensile interna situata nella veranda; superfici radianti in alluminio.

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

L'assegnazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (libero), dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato.

Le fonti di informazione si sono concretizzate utilizzando la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel primo semestre 2016 (ultima pubblicazione al momento disponibile - v. doc. 7 riferito ad alloggio di tipo economico), che fornisce i

seguenti valori di minimo e massimo: minimo = € 840,00;
 massimo = € 1.200,00.

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

Comparando infine i due valori così ottenuti e operando la media aritmetica si addiverrà alla determinazione della quota pari a 1/1 della proprietà del più probabile valore di mercato dell'immobile.

11.1) Stima analitica nell'ipotesi di immobile libero (in funzione del reddito presunto)

Ai fini del presente calcolo si ritiene di dover fare riferimento a un ipotetico canone mensile netto (decurtate cioè le spese generali di manutenzione straordinaria, imposte, assicurazione, ecc. stimate complessivamente intorno al 13%) pari a € 270,00 mensili per l'alloggio in esame. Ne deriva un reddito annuo netto (R_n) di € 3.240,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 5% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile.

Pertanto: $V_1 = R_n / i = € 3.240,00 / 0,05 \cong € 64.800,00$.

11.2) Stima sintetica dell'appartamento (in funzione della superficie)

La superficie lorda commerciale ("corretta") dell'appartamento oggetto di stima misura complessivamente circa mq 63,80 (v. par. 1.2 della presente relazione).

Il valore al mq si stima in € 840,00. Si ottiene pertanto: $V_2 = € / \text{mq } 840,00 \times \text{mq } 63,80 \cong € 53.500,00$.

11.3) Il più probabile valore di mercato (per la quota di 1/2)

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 pari a 1/2 della proprietà dell'immobile *de quo* risulta:

$$V_m \text{ appartamento} = (V_1 + V_2)/2 = € (64.800,00 + 53.500,00)/2 \cong € 59.000,00.$$

Valore pari a 1/1 della proprietà dell'immobile = € 59.000,00

12) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La documentazione relativa alla certificazione energetica dell'appartamento di Via Antonio Pellegrini, civ. 7/15 in Genova, è allegata sub doc. 8.

Per migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile, viene suggerito di isolare l'interno delle pareti dell'immobile.

25) DIVISIONE IN LOTTI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Sante le caratteristiche e consistenza dell'appartamento *de quo* e considerando la zona urbanistica in cui lo stesso è inserito, lo scrivente fa presente che la suddivisione in più porzioni dell'unità immobiliare non è attuabile.

26) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

26.1) Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza in data 14.10.2016 in qualità di esperto nella procedura sopra epigrafata attuata dall'ill.mo Sig. G.E. Dott. Mirko Parentini (successivamente la pratica è stata assegnata all'ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Paola Zampieri);
- fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandata del 05.12.2016 a entrambe le parti in causa (v. doc. 9);

- primo sopralluogo riguardante soltanto l'esterno dell'immobile (non veniva consentito l'accesso all'interno dell'immobile da parte degli esecutati) in data 16.12.2016;
- richiesta di accesso forzoso e nomina custodia dell'immobile assegnata alla SO.VE.MO;
- sopralluogo all'interno dell'immobile alla presenza di rappresentante della SO.VE.MO. [REDACTED] di Via A. Pellegrini 7/15 in Genova effettuato in data 27.01.2017 alle ore 9,30.

13.2) Accertamenti presso Enti e Uffici Pubblici

- Accesso in data 15.11.2016 presso l'Agenzia del Territorio di Genova per acquisizione di certificato e planimetria catastale;
- visura svolta in data 29.11.2016 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Genova in Piazza Carignano, per la verifica dell'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati;
- accesso presso gli Uffici Visura Progetti del Comune di Genova (per quanto non reperibile via web) per verifica edilizia e acquisizione autorizzazioni e/o elaborati grafici progettuali, eventuali certificati di abitabilità, Uffici Anagrafe e Condoni Edilizio (diverse date);
- redazione di certificazione energetica dell'immobile oggetto di esame (v. doc. 8).

Genova, 09 febbraio 2017

Esperto Estimatore

Arch. Gaetano Bellotta

ALLEGATI

- 1) Certificato catastale dell'immobile pignorato;
- 2) Planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- 3) Stralcio della planimetria riferita alla toponomastica della zona;
- 4) Stralcio del PUC in vigore con normativa della zona urbanistica ove è inserito l'immobile *de quo*;
- 5) Fotografia aerea del caseggiato;
- 6) Preventivo per eventuale utilizzo dell'ascensore a servizio dell'immobile;
- 7) Fotocopia Banca Dati delle quotazioni immobiliari per la zona interessata dall'oggetto della perizia riferita al primo semestre dell'anno 2016 (ultima pubblicazione);
- 8) Certificazione energetica dell'appartamento;
- 9) Copia lettera raccomandata a.r. relativa alla data del sopralluogo;
- 10) N° 18 fotografie.

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

Il sottoscritto Arch. Gaetano Bellotta, in qualità di Esperto Estimatore nominato nella procedura promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] attesta di aver inviato copia della presente relazione al Legale del creditore procedente, [REDACTED] e all'[REDACTED], a mezzo di posta ordinaria.
In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 09 febbraio 2017

L'Esperto Estimatore
Arch. Gaetano Bellotta