Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 010-0984619
16131 GENOVA

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare **R.E. n. 106/16**

Promossa Da **Banco Popolare Società Cooperativa**

Avv. Lucarelli Ennio Luca

Contro:

- esecutata -

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Davini

1. PREMESSA

Con ordinanza del G.E. Dott. Parentini, io sottoscritto Dott. Arch. Roberto Castagna, con studio in Genova Via Papigliano 6D ed iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n. 1899, venivo nominato Consulente d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n° 106/16 e venivo invitato a comparire all'udienza del 31.05.2016 per il giuramento di rito.

2. INDAGINI PRELIMINARI

A seguito del quesito postomi e consegnatomi, in copia dal G.E. Dott. Parentini, assieme al fascicolo d'ufficio, ho provveduto ad eseguire accurate indagini (ufficio Anagrafe – uffici comunali) e dopo aver inviato n. 2 lettere raccomandate RR.AA all'esecutata e alle parti attrici, il giorno 23.09.2016 riuscivo ad accedere all'interno dell'immobile alla presenza della Sig.ra [(locataria dell'immobile) ad eseguire le operazioni richiestemi, riuscendo così ad accertare:

- l'esatta ubicazione dell'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, oggetto di recente ristrutturazione, è insediato in una zona poco densa sulle alture del quartiere di Cornigliano del Comune di Genova.

Situato lungo la costa nel ponente cittadino, tra le delegazioni di Sampierdarena e Sestri Ponente, con quest'ultima compone il *Municipio VI Medio Ponente*.

Cornigliano sorge nella periferia ovest di Genova, sulla fascia costiera, a 7 chilometri dal centro. È bagnata a sud dal mar Ligure e ad est dal torrente Polcevera, che la separa da Sampierdarena. I suoi confini occidentali con Sestri Ponente si possono rilevare nell'aeroporto Cristoforo Colombo e nello spartiacque della collina degli Erzelli. Infine a nord il quartiere comprende le alture di Coronata e Monte Guano, per terminare nei pressi della località Testa di Cavallo e lungo il versante che discende verso il colle di Borzoli.

Il territorio è scosceso, fatta eccezione per la zona pianeggiante adiacente alla costa, ampliata verso mare tramite i riempimenti

effettuati tra gli anni trenta e l'immediato dopoguerra. Cornigliano per la restante parte è quindi formata da colline e vallette.

Negli ultimi decenni si è intensificata l'attività di valorizzazione del patrimonio che rappresentano, con nuovi studi e ricerche, ma soprattutto ristrutturazioni e restauri. Dal 2015, in occasione dei Rolli Days di maggio, numerose ville, sia pubbliche che private, sono aperte al pubblico e vengono effettuati percorsi guidati all'interno del quartiere.

Tra le più importanti vi è Villa Adorno Carbone, rimasta un rudere per lungo tempo e recentemente ricostruita nelle sue forme originarie (torre compresa) nell'aspetto esteriore. Internamente invece è frazionata in appartamenti privati. Conserva il giardino, sebbene vi siano stati costruiti alcuni condomini, e l'originario accesso alla Via Aurelia.

E' proprio uno di questi appartamenti l'oggetto della presente stima.

La villa è raggiungibile tramite una stradina semi-sterrata molto stretta, che serve qualche condominio sorto nei giardini della villa, fino a raggiungere in cima alla strada la villa stessa. Da li si apre la vista sulla collina sottostante e sulla diga foranea.

La villa è articolata su tre piani ed è stata interamente ristrutturata circa 5 anni fa. La struttura perimetrale è in muratura mentre all'interno si sono inserite strutture in acciaio e cemento armato, la rifinitura esterna è costituita da intonaco di color rosso con diverse rifiniture estetiche quali cornici decorate a finestre e porte finestre e cantonali d'angolo; la copertura è a padiglione con lastre d'ardesia tipicamente genovese.

Affianco alla villa, a piano terra troviamo una piccola costruzione interamente rivestita in pietra adibita ai box.

Esiste un ingresso principale alla villa sotto un bel portico, e uno sul fronte retro riconoscibile dall'inserimento vetrato del corpo scala. L' appartamento in oggetto è sito al piano d'ingresso alla villa e si presenta così:

l'ingresso con a sinistra una piccola dispensa e a destra un bagno, la zona cucina e living a doppia altezza con scala a vista che permette l'accesso alla zona soppalcata composta dal secondo bagno e dalla camera, che rimane aperta sull'open space sottostante.

Caratteristiche intrinseche

Oggetto della presente stima sono l'**appartamento** int.9, posto su due piani del civico n. 14 di Via Nino Cervetto, e accatastato all'U.T.E della Provincia di Genova al N.C.E.U. Del Comune di Genova Sez. COR, Fgl. 77, Particella 1477, sub.75, cat. A/2, classe 2, cons. 5 vani, rendita € 606,84 e il **box** accatastato all'U.T.E della Provincia di Genova al N.C.E.U. del Comune di Genova Sez. COR, Fgl. 77, Particella 1477, sub.112, cat. C/6, classe 4, cons. 14 mq, rendita € 48,44.

L'appartamento confina a Nord-Ovest e nord-est con l'atrio e il vano scala condominiale, a sud-ovest con l'appartamento sub.74, risulta quindi essere mono esposto a sud-est Il box invece confina a Sud con la corsia di transito, a Nord con l'intercapedine, a ovest con il sub.111 e a est con il box sub.113.

L'appartamento, vista la posizione sopraelevata, non avendo ostacoli frontali, nonostante la mono esposizione, risulta essere molto soleggiato e gode di un ottima vista aperta.

L'unità immobiliare è composta da n. 5 vani catastali: al piano terra i bagno, la dispensa, l'angolo cottura e il soggiorno, mentre al primo piano soppalcato sono presenti, il bagno e uno spazio attualmente adibito a camera da letto.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile, si possono così riassumere: tutto il piano terra presenta una pavimentazione con piastrelle a scacchi bianche e nere, ad esclusione del bagno che presenta delle piastrelle grigie antracite; la cucina è tutta di color bianco con accessori in acciaio. Dall'open space, tra angolo cottura e sala parte la scala che porta al piano soppalcato; la scala è realizzata con struttura metallica e pedate e corrimano in legno. Al piano primo troviamo la pavimentazione tutta in parquet. Le pareti e i soffitti di entrambi i piani sono tinteggiate di color bianco.

Il bagno a piano terra è dotato di wc, bidet e lavabo mentre quello al primo piano è dotato anche di doccia, e presentano entrambi un rivestimento in piastrelle di color verde acqua ad esclusione della fila di coronamento che riprende il colore antracite delle piastrelle del pavimento.

Le porte interne sono tutte in legno di color bianco e le finestre sono in PVC vetro doppio di recente installazione con persiane in alluminio di color verde alla genovese.

Nell'appartamento non è presente il gas e l'unico impianto di produzione di calore consiste in una macchina a basamento posta sotto la finestra della sala; l'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia apparentemente a norma di legge.

L'altezza interna dei locali a piano terra è di m 2,40 per quanto riguarda la prima zona comprensiva di bagno, ripostiglio e corridoio, per la zona angolo cottura l'altezza è di m 2,70, fino alla doppia altezza della sala di m 5,80. Al piano soppalcato l'altezza del bagno è di 2,45 e quella della stanza studio-camera di m 2,75.

Di pertinenza dell'appartamento è presente un box auto singolo inserito in un'autorimessa dall'esterno rivestito in pietra e compartimentata all'interno con blocchetti in cemento.

Tutto quanto sopra descritto risulta facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica allegata*(cifr. All. A)*.

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare risulta essere di circa mq. 67,42, mentre quella del box mq. 15,60, entrambe comprensive dei mq. dei muri perimetrali e metà dei muri condivisi con altre unità come da planimetria dello stato attuale allegata e da pianta di calcolo superficie commerciale*(cifr. All.ti B - C)*.

- Appartamento piano terra e primo	mq. 67,42 x 1,00	= mq 67,42
- Box pertinenziale	mq. 15,60 x 1,00	= mq 15,60
Totale		**mq. 83,02**

4. VALUTAZIONE VALORE VENALE IMMOBILE

Scopo della presente stima è la valutazione del prezzo dell'immobile e del box pertinenziale.

Considerazione sui criteri di stima

Considerata la difficoltà a reperire dati riguardanti alloggi omogenei per condizioni di stato e caratteristiche intrinseche a quello da stimare, appartenenti alla stessa zona e tipologia, 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: non essendoci sul mercato fabbricati assimilabili a quello in esame sulla piazza di Genova Cornigliano si farà riferimento ai soli valori estratti dal servizio reso dall'Agenzia del Territorio, che riferiti al primo semestre del 2016, l'ultimo disponibile, risulta avere un valore di mercato che per le abitazioni di tipo "civile" e box varia da 1.550,00 a 2.300,00 €/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, oltre alla situazione urbanistica ed edilizia, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile il valore unitario medio di €/mq. 2.000,00.

Per cui si valuta:

- Appartamento e box €/mq. 2.000,00 x mq. 83,02 = 166.040,00 € che arrotondato a **€ 166.000,00** (centosessantaseimila euro) risulta essere

il valore dell'immobile in base alla stima sintetica comparativa all'ordinarietà.

5. PREZZO DELL'IMMOBILE

Stimato come sopra il valore dell'immobile e del box allo stato di ordinarietà, si ritiene di dover applicare una percentuale di riduzione del 20% che tiene conto di tutti i fattori che regolamentano le esecuzioni immobiliari (Asta), inoltre, bisogna sottolineare che sul presente immobile esiste un regolare contratto di affitto datato 09/12/2014 (All.F) pertanto si ritiene di dover applicare una ulteriore riduzione del 10% per cui:

Appartamento e box € 166.000,00 x 0,70 = **€ 116.200,00** (centosedicimiladuecento euro) che risulta essere il valore dell'immobile e del box.

6. STATO OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile è occupato dall'affittuaria

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

L'esecutata,), ed è rappresentata dal liquidatore , che risulta essere attualmente residente in

Dai certificati ipocatastali allegati al fascicolo d'ufficio, l'immobile risulta per 1/1 di proprietà

8. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Si allegano alla presente oltre ai certificati catastali anche le planimetrie catastali *(cifr. All.ti D)*.

9. 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 stato oggetto dal 2000 al 2011 di svariate pratiche atte alla ristrutturazione totale della villa e dei parcheggi pertinenziali.(All.G)

Rispetto alla planimetria catastale, nell'unità immobiliare è stata rilevata una lievissime difformità planimetrica quale lo spostamento del varco per l'accesso alla dispensa.

10. FORMALITA' VINCOLI E ONERI

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova in data 26/02/2016 al n. 5347 del registro generale e n. 3883 del registro particolare a favore di

Si fa presente che nel pignoramento immobiliare sopracitato le unità oggetto del pignoramento stesso sono:

-immobile 1: Comune di Genova Sez. COR, Fgl. 77, Particella 1477, sub.24, in corso di costruzione

-immobile 2: Comune di Genova Sez. COR, Fgl. 77, Particella 1477, sub.52, in corso di costruzione.

Attualmente i rispettivi subalterni 24 e 52 sono stati soppressi e sostituiti dai subalterni 75 e 112 (All.to D).

Si fa inoltre presente che esiste una discrepanza anche sull'interno dell'immobile poiché a catasto risulta essere l'interno 9 del civ.14 mentre sul documento di locazione e di pignoramento viene citato l'interno 16 del civ.14.

11. CONCLUSIONI

Concludo la presente relazione peritale riassumendo quanto stimato e cioè:

- Valore venale all'ordinarietà **€ 166.000,00**
- **Valore della quota esecutata € 116.200,00**

Genova lì, 09.11.2016

In Fede

(Arch. Roberto CASTAGNA)

Dott. Arch. ROBERTO CASTAGNA N. 1899

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

- Allegato A : Documentazione fotografica;
- Allegato B : Planimetria stato di fatto;
- Allegato C : Planimetria con calcolo della superficie commerciale;
- Allegato D : Certificato catastale e planimetria catastale;
- Allegato E : Attestato di certificazione energetica dell'immobile;
- Allegato F: Contratto di affitto
- Allegato G: Elenco pratiche comunali

Genova lì, 09.11.2016

In Fede

Dott. Arch. ROBERTO CASTAGNA N. 1899