TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA CARIGE SPA

Avv. Andrea Bach

contro

Sig. G.E. Dott.ssa Paola Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

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. 0108397116 - 3494493067)

LOTTO UNICO: appartamento posto al piano terra facente parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Genova, Piazza Antonio Ghiglione, civ. 2 interno 1.

1) <u>IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO</u> DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova-Sampierdarena (Municipio II Centro Ovest), facente parte del fabbricato condominiale contrassegnato con il civ. 2 di Piazza Antonio Ghiglione e più precisamente:

appartamento distinto con l'interno 1, posto al piano terreno, composto da: corridoio di ingresso senza finestra, tre camere, piccolo servizio igienico, cucina, ripostiglio e piccolo disimpegno posto davanti alla porta del bagnetto.

L'appartamento non ha poggioli.

1.1) Dati tecnici

Appartamento: superficie lorda coperta = mg 66 circa.

1.3) Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a (cod. fiso , nato in , per la proprietà di 1/1, come segue (v. doc. 1): sezione SAM, foglio 43, particella 279, subalterno 3, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5, rendita € 309,87.

Indirizzo: Piazza Antonio Ghiglione n. 2, piano: T interno 1 (con la seguente annotazione: "classamento proposto e validato D.M. 701/94").

1.4) Regolarità catastale

La planimetria catastale (v. doc. 2) corrisponde sufficientemente allo stato attuale dei luoghi.

Non occorre pertanto presentare l'aggiornamento grafico presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate.

1.5) Confini

L'appartamento così confina:

- a nord-est con Piazza Ghiglione;
- a sud-est con atrio condominiale e vano scale;
- a sud-ovest con muro perimetrale su cavedio;
- a nord-ovest con condominio civico 4 di Piazza Ghiglione;
- sopra con appartamento interno 2;
- sotto con terreno.

2) <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>

Caratteristiche zona:

quartiere a carattere prevalentemente residenziale a medio-alta densità (come rilevabile dallo stralcio della planimetria riferita alla toponomastica di cui al doc. 3), oltre che commerciale; nelle immediate vicinanze sono presenti numerosi negozi e un grande supermercato, scuole dell'obbligo, ufficio postale ecc.; Piazza Ghiglione è di fatto una stretta strada con modesto traffico veicolare anche per la vicina Via Rolando, resa quasi esclusivamente pedonale; posteggi le autovetture per scarseggiano; l'inquinamento acustico risulta quasi assente in tutte le ore del giorno e della notte.

Urbanizzazione primaria e secondaria complete.

<u>Caratteristiche zone limitrofe</u>: residenziale e commerciale; nessuna attrazione paesaggistica; a circa 150 metri dall'immobile trovasi Piazza Vittorio Veneto, ma risultano poco individuabili gli spazi pubblici attrezzati a verde.

Collegamenti pubblici: imbocco autostradale a circa km 1; stazione ferroviaria di Sampierdarena a circa m 150; superstrada: Via Cantore o Via Pacinotti a m 100/200 circa.

3) STATO DI POSSESSO

Presso l'Agenzia delle Entrate non è riscontrabile alcun contratto di locazione in capo all'esecutato stipulato e regolarmente registrato in data antecedente all'atto di pignoramento depositato in cancelleria il 15.01.2014.

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

- 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: dal certificato rilasciato dal Comune di Genova in data 28.05.2014 e di cui al doc. 4 non risulta alcun atto di matrimonio trascritto e tradotto in lingua italiana riguardante il Sig.

Da informazioni ricevute dal sottoscritto sempre presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, risulterebbe che parte esecutata avrebbe dichiarato di essersi coniugato

nome che appare nello stato di famiglia (v. doc. 5).

Tuttavia dalla documentazione reperibile presso il Comune di Genova non è dato evincere se vi siano convenzioni matrimoniali tra i due coniugi.

Ai fini della presente perizia si terrà comunque conto della quota intera di proprietà.

4.1.2) Atti di asservimento urbanistico: nessuno

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

Nella documentazione agli atti è stata prodotta la relazione notarile certificata dalla Dott.ssa Chiara Bianchini, notaio in Bologna e pertanto gli adempimenti previsti dall'art. 567 cpc 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:

- Nota di iscrizione n. 3087/663 del 30.01.2008 nascente da atto di mutuo stipulato dal Notaio Pietro Biglia Di Saronno di Genova il 28.01.2008 a favore della Banca Carige Spa Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova contro
- la somma del mutuo € 125.000,00, durata anni 30, ipoteca di € 250.000,00;
- Nota di trascrizione n. 3143/2454 del 14.02.2014 nascente da pignoramento immobili n. 13493 del 17.01.2014 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova <u>a favore</u> della Banca Carige Spa Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova <u>contro</u>

Il pignoramento viene eseguito per l'importo di €

135.764,33 oltre interessi e successive occorrende.

- 4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia: nessun onere;
- 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 € 600,00;
- 5.1.2) Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non risultano.
- 5.1.3) Spese condominiali scadute e insolute alla data del pignoramento (e cioè il 25.07.2014): le quote relative alla gestione ordinaria dell'appartamento interno 1 non ancora versate all'amministrazione del condominio risultano pari a € 2.737,18 oltre a spese personali non ancora quantificate ma preventivate in € 300,00 circa (le informazioni sono state confermate telefonicamente al sottoscritto dall'Amministratore pro-tempore del caseggiato condominiale di Piazza Antonio Ghiglione n. 2, Sig. Mauro Siciliano, con studio in Genova).

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1) Attuale proprietario

L'immobile in perizia è pervenuto a parte esecutata Sig.

(c.f.

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà giusta scrittura privata di vendita del 28.01.2008 rep. 29071 a rogito Notaio Piero Biglia Di Saronno in Genova (qui allegato sub 6) trascritto il 30.01.2008 ai nn. 3086/1868, da

6.2) Precedenti proprietari

Alla predetta predetta, l'immobile era pervenuto giusta atto di compravendita a rogito Notaio Maria Paola Cola del 15.07.2004 trascritto il 21.07.2004 ai nn. 36519/22413 da

ä

Ai suddetti l'immobile era pervenuto per successione legittima in morte (Uff. Reg. genova, den. 8 vol. 4175), trascritta il 17.12.1982 ai nn. 27407/20719.

7) REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'Archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Genova non è riscontrabile il progetto di impianto del caseggiato condominiale in quanto l'epoca della sua costruzione risale a tempo antecedente al 1942.

Presso lo stesso Archivio non è stata rinvenuta dal sottoscritto alcuna pratica edilizia riguardante l'immobile in esame.

Anche il Decreto di Abitabilità dell'edificio non è reperibile vista l'epoca vetusta relativamente alla costruzione dell'edificio.

La regolarità edilizio-urbanistica così come quella catastale dell'immobile de quo risultano pertanto verificate con riferimento allo stato attuale dei luoghi.

8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PUC - Piano Urbanistico Comunale approvato con DPGR n. 44 del 10/3/2000 - il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona B e sottozona BB-RQ con recupero (v. doc. 7 - Estratto).

Il PUC adottato con Delibera Comunale n. 92/2011 inserisce l'immobilé in oggetto in zona AR-UR di riqualificazione (v. doc. 8).

Il PTCP fa ricadere tale zona in Ambito 53D e Area Tessuto Urbano.

Il Piano di Bacino Torrente Polcevera localizza l'immobile in zona non esondabile.

Il fabbricato e l'immobile in oggetto non risultano vincolati né ai sensi della Parte III 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. Non vi è neppure vincolo idrogeologico.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

10.1) Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muratura continua (v. foto n.ri 1 - 2 - 3

riguardanti i due prospetti visibili dalla strada); condizioni sufficienti (l'amministratore ha riferito al sottoscritto che non sono previsti lavori di straordinaria manutenzione né ai

prospetti né alla copertura).

Copertura: tipologia a falde; condizioni sufficienti.

Scale: tipologia: a rampe con ballatoio (foto 4 - 5);

ubicazione: interna; servoscala assente; impianto ascensore non esistente; condizioni

sufficienti (vedere foto).

Balconi: non presenti.

10.2) Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: le facciate (v. foto allegate) sono lisce senza

elementi architettonici particolari.

Portone/atrio: tipologia a un'anta e mezza; materiale:

alluminio di colore dorato e vetrata; condizioni buone (v. foto 6). L'atrio presenta rivestimento verticale in lastre di marmo beige ad altezza di lambrino che arriva quasi fino al piano primo (foto 7); il soffitto è tinteggiato di bianco. Pavimento in pezzame di marmo di colore giallo, nero e grigio con striature. Presenza di n. 1 scalino dallo spazio antistante il portone e

fino al primo pianerottolo.

Scale: gradini in marmo bianco sia nelle pedate che

nelle alzate, mentre alcuni pianerottoli presentano rivestimento in ceramica uniforme e altri in pezzame di marmo (v. foto allegate); pareti ultimate con granulato fine di colore i Dat BELLOTTA GAETANO Emesso Dat ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50a39fc2bdcde7ada45864c30fab17f9

ivo Da: BEYLOTTA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sorial#: 50a39Ac2bdode7ada45864c30fab17f9

marrone chiaro e soffitti bianchi ultimati al civile; ringhiera in alluminio nella zona atrio e in ferro battuto a semplice disegno compreso corrimano (v. foto 8); condizioni sufficienti.

Porta caposcala:

anta doppia in legno, non rinforzata (foto 9);

condizioni: scarse.

Infissi esterni:

finestre: doppia anta; alcune in legno (di fattura probabilmente originaria) e altre in alluminio; persiane esterne; condizioni mediocri.

Infissi interni:

porte a battente in legno con riquadrature; condizioni mediocri.

Cucina:

pavimento in grosse piastrelle di ceramica marrone; rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica bianca solo nelle zone dei fornelli e del lavello come visibile nella foto 10 e 11; condizioni sufficienti.

Bagno:

pavimento e rivestimento pareti in piastrelle di ceramica di colore azzurro (v. foto 12); il servizio igienico dell'alloggio è accessoriato con: vasca, w.c. e lavabo. Condizioni generali mediocri; è presente un vano per l'alloggio del recipiente di accumulo dell'acqua sul soffitto del bagno (foto 13).

Pavimenti:

i vani presentano pavimenti in piastrelle di ceramica marrone senza decori (v. foto 14 – 15 - 16), Condizioni sufficienti.

Pareti e soffitti:

in tinta bianca lavabile, ma in taluni ambienti (ad esempio nel vano cucina) alcune pareti sono colorate in rosa (v. fotografie 10 - 11); condizioni sufficienti.

10.3) Impianti

Citofonico:

esistente.

Ascensore:

non presente (tuttavia l'alloggio è ubicato al

piano terreno).

Gas:

alimentazione a gas metano.

Elettrico:

sottotraccia ma da verificare.

Fognatura:

allacciata alla rete comunale.

Idrico:

sottotraccia e allacciato alla rete comunale.

Telefonico:

esistente sottotraccia.

Termico:

il riscaldamento sarebbe di tipo autonomo, ma allo stato attuale la caldaia pensile, come riferito dalla persona che ha consentito l'accesso ai luoghi, non è funzionante; le 4 superfici radianti presenti sono in alluminio (nel servizio igienico manca calorifero).

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, dello stato locativo (a disposizione del proprietario, quindi libero da inquilini), dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato di immobili similari in zone viciniori 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 (v. doc. 9 - tenendo presente tuttavia che trattasi nella fattispecie di alloggio di tipo popolare) nonché tramite consultazione di quotidiani locali.

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 del più probabile valore di mercato.

11.1) Stima analítica (in funzione del reddito presunto)

Ai fini del presente calcolo si ritiene opportuno considerare il reale canone mensile netto (decurtate cioè le spese generali di manutenzione straordinaria, imposte, assicurazione, ecc. stimate complessivamente intorno al 13%) pari a \in 350,00 per l'alloggio in esame. Ne deriverebbe un reddito annuo netto (Rn) di \in 4.200,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 5% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile. Pertanto: $V_1 = R_p/i = \in 4.200,00/0,05 = \in 84.000,00$.

11.2) Stima sintetica (in funzione della superficie)

La superficie lorda commerciale dell'appartamento oggetto di stima (facendo riferimento sia alle misurazioni effettuate dal CTU che a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui al doc. 2) misura complessivamente circa mq 66 (v. par. 1.2 della presente relazione).

If valore all mq si stima in \in 900,00. Si ottiene pertanto: $V_2 = \notin /mq$ 900,00 x mq $66 = \notin 59.400,00$.

11.3) Il più probabile valore di mercato e valore a base d'asta

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'immobile de quo risulta:

$$V_m = (V_1 + V_2)/2 = \epsilon (84.000,00 + 59.400,00)/2 \approx \epsilon 71.000,00.$$

Valore dell'immobile = € 71.000,00

12) DIVISIONE IN LOTTI

Stante 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 di tale unità immobiliare non è attuabile.

13) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

13.1) Operazioni peritali

to Dai BELLOTTA GAETANO Empsso Dai ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serialki: 50a39fc2bdode7ada45864c30fab17f9

- Nomina con ordinanza in data 13.05.2014 in qualità di esperto nella procedura sopra epigrafata in sostituzione del Geom. P. Rota non comparso per il conferimento dell'incarico nanti l'ill.mo Sig. Giudice E. Dott.ssa Paola Zampieri;
- giuramento in sede di udienza del 13.05.2014;
- fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandata del 25.06.2014 a entrambe le parti in causa (v. doc. 10);
- sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura effettuato in data 08.07.2014 alle ore 17,00.

13.2) Accertamento presso Enti e Uffici Pubblici

- Accesso in data 14.05.2014 presso l'Agenzia del Territorio di Genova per acquisizione di certificato e planimetria catastali;
- accesso c/o l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Genova 1, Piazza Carignano, per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per verifica edilizia e acquisizione di autorizzazioni e/o di elaborati grafici progettuali, presso l'Ufficio Anagrafe nonché presso Ufficio Condono nelle date: 15.05.2014 – 20.05.2014 - 28.05.2014;
- verifica dell'epoca di costruzione del fabbricato e richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità;
- redazione di certificazione energetica dell'immobile oggetto di esame (v. doc. 11) in cui, per migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile,
 viene suggerito di sostituire i serramenti esistenti con altri a doppio vetro.

Genova, 28 luglio 2014

Esperto Estimatore

Da: BELLOTTA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50a39fc2bdcde7ada45864c30fab17f9

ALLEGATI:

- 1) Certificato catastale dell'immobile;
- 2) Planimetria catastale dell'immobile:
- 3) Stralcio della planimetria riferita alla toponomastica della zona;
- Certificato negativo di trascrizione dell'atto di matrimonio emesso dal Comune di Genova in data 28.05.2014;
- 5) Certificato di Stato di Famiglia di parte esecutata;
- 6) Atto Notaio P. Biglia Di Saronno rep. 29071 del 28.01.2008;
- Stralcio del PUC 2000 approvato dal Comune di Genova della zona urbanistica ove è inserito l'immobile de quo;
- 8) Stralcio del PUC 2011 adottato dal Comune di Genova della zona urbanistica ove è inserito l'immobile *de quo*;
- Fotocopia Banca Dati delle quotazioni immobiliari per la zona interessata dall'oggetto della perizia riferita al secondo semestre dell'anno 2013 (ultima pubblicazione);
- 10) Copia lettera raccomandata a.r. relativa alla data del sopralluogo;
- 11) Certificazione energetica dell'immobile oggetto di perizia;
- 12) n° 16 fotografie.

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

Il sottoscritto Arch. Gaetano Bellotta, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dalla BANCA CARIGE Spa contro attesta di aver inviato copia della presente relazione al creditore procedente o intervenuti e all'indirizzo del a mezzo di posta ordinaria.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 28 luglio 2014