

Arch. Roberto Castagna
Via Cecchi 23 int. 25
16129 GENOVA

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedure riunite di espropriazione immobiliare R.E. n° 907/2009

R.E. n° 681/2011

Promossa Da: **LA VERGANO E C. S.n.c.**

Avv. D. Patrone

CONDOMINIO VIA CAMPORA n. 2

Amministratore pro-tempore, Avv. Daniele Pallotta

Avv. P. Gatto

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Ga, 17 MAG. 2012

Contro: **Sig.**

Sig.ra

- esegutati -

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Ill.mo Sig. G.E. Dott. V. Basoli

1. PREMESSA

Con ordinanza del G.E. Dott. Basoli, io sottoscritto Dott. Arch. Roberto Castagna, con studio in Genova Via A. Cecchi 23/25 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 R.E. 907/2009 e venivo invitato a comparire all'udienza del 23.07.2010 per il giuramento di rito, successivamente è stata avviata una nuova procedura R.E. 681/2011; che verte sullo stesso immobile oggetto della stima e per questo motivo sono stato incaricato di redigere una relazione unica per entrambe le procedure.

2. INDAGINI PRELIMINARI

A seguito del quesito postomi e consegnatomi, in copia dal G.E. Dott. Basoli, assieme al fascicolo d'ufficio, ho provveduto ad eseguire accurate indagini (ufficio Anagrafe – uffici comunali); dopo aver preso contatti con le parti interessate, mediante n. 2 lettere raccomandate RR.AA., inviate all'esecutato e alla controparte, non riuscendo ad accedere all'immobile oggetto di stima, ho proceduto a presentare istanza per l'autorizzazione all'accesso forzoso. Ottenuta in data 22.10.2010 tale autorizzazione ho provveduto ad inviare n. 1 lettera raccomandata RR.AA., all'esecutato e alla controparte, per comunicare la data del sopralluogo. Nel frattempo il 17.01.2011 è stata richiesta una sospensione della procedura, da parte del Sig. _____, intenzionato a saldare il suo debito, accordata dalla controparte. Il 13.03.2012 sono stato nuovamente incaricato di procedere con la stima dell'immobile, e dopo aver preso contatti con le parti interessate, mediante n. 1 lettera raccomandata RR.AA inviata all'esecutato e alla controparte, riuscivo in data 18.04.2012, ad accedere all'interno dell'immobile alla presenza del Sig.

(esecutato) e della Sig.ra

e ad eseguire le operazioni richiestemi, riuscendo così ad accertare:

- l'esatta ubicazione dell'edificio su cui insistono gli immobili, 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 analoghe abitazioni e negozi 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 che risulta essere databile intorno alla prima metà del '900, ed è inglobato nel contesto urbanistico del Municipio V – Val Polcevera, zona Rivarolo.

Rivarolo è un quartiere popolare ed industriale situato nella periferia nord-occidentale di Genova, nella bassa Val Polcevera, contornato da piccole imprese artigiane e commerciali.

Importante snodo ferroviario genovese fu comune autonomo, con la denominazione di Rivarolo Ligure, fino al 1926, quando venne annesso alla Grande Genova. Il nucleo originario di Rivarolo, ancora ben riconoscibile, nonostante l'impetuoso sviluppo edilizio del Novecento, è costituito dal borgo, attraversato dall'attuale Via Celesia, situato tra la sponda sinistra del Torrente Polcevera e la collina sovrastante, dove nel 1612 fu costruito il monastero di N. S. della Misericordia, che nel 1862 divenne sede dell'Ospedale Celesia, ancora oggi parzialmente operante.

Lo sviluppo urbanistico e viario intervenuto dalla fine dell'Ottocento ai giorni nostri ha modificato significativamente la topografia della cittadina, con la costruzione di numerose case di abitazione in aree in precedenza agricole, con la totale urbanizzazione dell'area tra il

vecchio borgo di Rivarolo e la frazione di Certosa.

L'espansione edilizia non ha risparmiato neanche la zona collinare, dove negli anni '70 sono stati costruiti i quartieri di edilizia popolare denominati Valtorbella e Diamante, chiamati nel loro insieme Begato.

La zona, dotata di servizi pubblici e privati in quantità adeguati e posti a distanze considerate minime, è facilmente accessibile pedonalmente, ma carente di parcheggi rispetto al numero degli abitanti.

L'edificio possiede una struttura portante in pietra, la rifinitura esterna è costituita da un intonaco liscio color giallo tenue e da un basamento in stollato grigio scuro e copertura piana.

L'immobile, distribuito da un unico vano scala, non è dotato di ascensore e presenta finiture che vengono considerate di tipo economico-popolare.

La facciata principale si presenta in uno scarso stato di manutenzione.

L'atrio ha pavimentazione in graniglia di marmo e zoccolo battiscopa in ardesia, le pedate e le alzate degli scalini del vano scala sono anch'esse in ardesia con corrimano in ferro e legno; le pareti sono intonacate in color grigio.

Il portone di accesso all'edificio è realizzato in alluminio e vetro.

L'immobile è dotato di impianto citofonico.

In generale, esternamente, lo stato di manutenzione dell'edificio risulta essere carente.

Caratteristiche intrinseche

L'appartamento oggetto della presente stima, posto al primo piano del

civico individuato dal n. 2 di via Francesco Campora, senza ascensore, interno n. 1, è accatastato all'U.T.E della Provincia di Genova al N.C.E.U. Comune di Genova sezione RIV al Fgl. 33, Particella 87, sub. 4, cat. A/4, classe 4, cons. 5.5 vani, rendita € 340.86.

L'appartamento è confinante con: Via Francesco Campora a Est, con l'interno n. 2 a Nord e con distacchi su altre proprietà a Sud e Ovest.

L'immobile ha il fronte principale esposto a Est ma non gode di un ottimo soleggiamento a causa della presenza nelle immediate vicinanze di un ponte ferroviario.

L'unità immobiliare, attualmente composta da n. 5.5 vani catastali, cucina, 2 camere, sala, ingresso, bagno e dispensa si presenta in buono stato di conservazione.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile si possono così riassumere:

i pavimenti sono in piastrelle in gres porcellanato 30x30 in tutti gli ambienti compresi quelli della cucina e del bagno.

Le pareti sono tinteggiate in color giallo chiaro in una delle camere e nell'ingresso e in color bianco nella sala, nella dispensa e nella parte posta sopra le piastrelle in bagno e cucina, mentre nella seconda camera è presente una tappezzeria a sfondo bianco con striature azzurro chiaro; nelle camere, in sala e in ingresso è presente uno zoccolo battiscopa in ceramica alto circa 8 cm e i soffitti sono tutti tinteggiati in color bianco.

I serramenti esterni sono persiane in legno color grigio chiaro.

Gli infissi interni sono in alluminio bianco con doppio vetro; le porte

interne sono in legno bianco tamburato mentre il portoncino caposcala di accesso all'appartamento è blindato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo; l'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia a norma di legge.

Il bagno, dotato di wc, bidet, lavabo e piatto doccia, presenta un rivestimento in piastrelle 20 cm x 15 cm bianche fino ad un'altezza di circa 2,00 m; la cucina presenta un rivestimento in piastrelle color bianco fino ad un'altezza di circa 1,80 m.

L'altezza interna è di m 2,56 in tutti i vani.

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

La superficie lorda vendibile dell'appartamento risulta essere di circa mq. 94.8 comprensiva dei mq. dei muri perimetrali e del 50% dei muri in comune come da planimetrie dello stato attuale allegate e da piante di calcolo superficie commerciale (*cifr. All.ti B - C*).

- Appartamento	mq. 94,40 x 1.00 = mq 94,40
- Poggiolo	mq. 1.92 x 0.20 = mq 0.40

Totale superficie appartamento **mq. 94.80**

4. VALUTAZIONE VALORE VENALE IMMOBILE

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

Considerazione sui criteri di stima

Considerata la difficoltà a reperire dati riguardanti alloggi omogenei per condizioni di stato e caratteristiche intrinseche a quelli 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 negli ultimi tre mesi.

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 di Rivarolo, che risultano essere le seguenti: dalle reali contrattazioni di immobili ritenuti simili effettuate in zona nell'ultimo trimestre, ho riscontrato che, per quanto riguarda l'appartamento, le valutazioni a mq. riferite ad immobili cosiddetti all'ordinarietà risultano essere in media pari a €/mq 1.000,00; dalle quotazioni del Consulente immobiliare n. 896-2011, è risultato che il costo/mq è pari a €/mq 2.200,00 + coefficienti di riduzione che portano ad un valore pari a circa € 1.200,00; dai dati estratti dal servizio reso dall'Agenzia del Territorio risulta un valore di mercato che varia da 1.350,00 a 1.900,00 €/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 ma soprattutto dell'estrema vicinanza della ferrovia, fattore fortemente

penalizzante, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile il valore unitario medio di €/mq. 950,00.

Per cui:

si valuta: €/mq. 950,00 x mq. 94.80 = 90.060,00 € che 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, individuato con il civ. 2/1 di Via F. Campora, allo stato di ordinarietà, si ritiene di dover applicare una percentuale di riduzione pari al 20% che tiene conto di tutti i fattori che regolamentano le esecuzioni immobiliari (Asta), per cui :

€ 90.060,00 X 0,80 = € 72.048,00 che, arrotondato per difetto, a € 72.000,00 (settantaduemila euro), risulta essere il valore della quota dell'immobile di proprietà dell'esecutato.

6. STATO OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile individuato con l'int. n. 1 del civ. n. 2 di Via Francesco Campora risulta occupato dal Sig.

(esecutato), dalla Sig.ra

(esecutata) e dalla figlia in minore età. (cifr. All. H)

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

Gli esecutati, Sig. , nato a

il C.F. e Sig.ra

nata a il

C.F. risultano essere entrambi residenti in Via

Francesco Campora 2/1, Genova (GE) (*cifr. All. D*).

Dai certificati ipocatastali allegati al fascicolo d'ufficio, l'immobile risulta di 1/2 di proprietà del Sig. _____ (esecutato) e di 1/2 di proprietà della Sig.ra _____ (esecutata).

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 F sottozona FP, del P.U.C. approvato con D.P.G.R n. 44 del 10 Marzo 2000 e in zona AC sottozona AC-PU del Piano Urbanistico Comunale approvato con D.P.R n. 92 del 7 Dicembre 2011 (*cifr. All.ti E*).

Dalle verifiche effettuate risulta, inoltre, che tali immobili non sono vincolati né ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/04 né ai sensi della Parte III (già L.1497/39) del D.Lgs. 42/04 (beni paesaggistici) (*cifr. All. E*).

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio Visura – Settore Edilizia Privata del Comune di Genova non è stato possibile risalire al progetto originario dell'edificio, mentre dalle indagini effettuate presso l'ufficio Controllo Attività Edilizia, sezione condono edilizio, risulta presente agli atti una comunicazione resa ai sensi dell'art. 26 della L. 364/94, per la presentazione di una Denuncia di Inizio Attività, n. protocollo 1418/95, per l'appartamento di Via Francesco Campora 2/1.

Rispetto alle planimetrie catastali del 1986 nelle unità immobiliari in oggetto non sono state rilevate difformità.

Relativamente al fabbricato di Via Francesco Campora n. 2 non risulta decreto di abitabilità.

9. DOCUMENTAZIONE IPOCATATASTALE

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

10. FORMALITA' VINCOLI E ONERI

A seguito di colloqui intercorsi con l'amministratore del condominio n. 2 di Via F. Campora, Avv. Daniele Pallotta, con studio in Piazza Soviglia 12/2A (Genova), è stato accertato che è presente un debito così suddiviso:

- 280,00 € relativi alla prima e seconda rata dei lavori eseguiti alla gronda del palazzo;
 - 4.524,19 € relativi al saldo del 2011;
 - 573,00 € relative alla prima, seconda e terza rata delle spese ordinarie riferite all'anno 2011/2012;
- per un totale da versare che ammonta a 5.377,19 €.

Non è stata, ad oggi, approvata alcuna opera di manutenzione straordinaria.

I beni sono gravati dalle seguenti formalità:

- *Ipoteca volontaria* iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il 25 novembre 2003 al R.P. n. 11642 e R.G. n. 43832 per la somma di € 171.000,00, Notaio Cola Maria Paola del 20 novembre 2003 rep. 7238/5045 a favore della "Banca Nazionale del Lavoro

S.p.A." con sede in Roma a carico di _____ (nome)

(cognome) nato a _____ il _____

e _____ (nome) _____ (cognome) nata a _____

gravante sull'immobile in oggetto;

- *Verbale di pignoramento* trascritto alla Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Genova il 19 gennaio 2010 al R.P. n. 1265 e R.G. n.

1752 a favore di "La Vergano Ugo & C. S.n.c." con sede in Genova, a

carico di _____ (nome) _____ (cognome) nato a _____

il _____ gravante sull'immobile

oggetto della presente relazione.

11. CONCLUSIONI

Concludo la presente relazione peritale riassumendo quanto stimato e

cioè:

- Valore venale all'ordinarietà € 90.060,00

- Valore della quota di immobile dell'esecutato € 72.000,00

Genova li, 16/05/2012

In Fede

(Arch. Roberto CASTAGNA)



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 di residenza e stato di famiglia;

Allegato E : Stralci cartografici;

Allegato F : Certificato catastale e planimetria catastale;

Allegato G : Attestato di certificazione energetica

Genova li, 16/05/2012

In Fede

(Arch. Roberto CASTAGNA)

