

R.E. 886/2013

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

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

nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da

DEMIRI MUHARREM

Avv. Claudia Conti e Avv. Giulia Roncarati

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

½ della proprietà dell'appartamento posto al piano terzo facente parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Genova, Via Giovanni Torti, civ. 31 interno 10.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Quota di proprietà pari alla metà dell'appartamento, sito nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato condominiale indicato con il civ. 31 di Via Giovanni Torti e più precisamente:

- appartamento distinto con l'interno 10, posto al piano terzo, composto da: ampio ingresso con poggiolo comunicante con cucinino (v. planimetria di cui al doc. 2), due tratti di corridoio di cui il primo, verso nord, che fornisce accesso al vano armadi, a un bagno e alla camera da letto e il secondo, verso est, che consente l'accesso a un secondo bagno e a un'altra camera.

1.1) Dati tecnici

Appartamento: superficie lorda coperta = mq 86 circa;

superficie del poggiolo = mq 2,60 circa;

1.2) Calcolo superficie virtuale

Viene applicato un coefficiente correttivo pari al 25% della superficie del poggiolo. Pertanto, la superficie lorda commerciale complessiva dell'appartamento risulta pari a mq $(86 + 0,25 \times 2,6) \cong$ mq 86,5.

1.3) Identificativi catastali

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

[REDACTED]

come segue (v. doc. 1):

sezione GED, foglio 51, particella 154, subalterno 38, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale: mq 86, superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq 85, rendita € 667,52.

Indirizzo: Via Giovanni Torti n. 31, piano: 3 interno 10.

1.4) Regolarità catastale del primo lotto

La planimetria catastale (v. doc. 2) corrisponde 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 rappresentazione in planimetria catastale di armadio a muro con tramezzo laterale nella camera a sud-est (che nella realtà non è presente) e la mancanza di nicchia, utilizzata come libreria a muro, esistente nella camera a sud-ovest sul muro perimetrale su distacco verso civ. 33 di Via G. Torti.

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 Giovanni Torti 31/10 in Genova così confina:

- a nord-est con appartamenti interno 11 e interno 9 nonché vano scale

condominiale;

- a sud-est con Via Giovanni Torti;
- a sud-ovest con distacco verso il civ. 33 di V. G. Torti;
- a nord-ovest con distacco verso Ferrovie dello Stato;
- sopra con appartamento interno 13;
- sotto con appartamento interno 7.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO

Caratteristiche zona: semiperiferica (Circoscrizione III “Bassa Val Bisagno”, ex San Fruttuoso) a carattere prevalentemente abitativo a media densità e commerciale, come rilevabile dallo stralcio della planimetria riferita alla toponomastica di cui al doc. 3; Via Giovanni Torti collega Piazza Terralba con mercato comunale e una delle arterie stradali più importanti della città denominata Corso Europa; detta Via G. Torti è a elevata circolazione veicolare a doppio senso di marcia e pertanto l'inquinamento acustico e da traffico, rilevabile dall'interno dell'immobile de quo posto al piano terzo, risulta piuttosto persistente 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 e la stazione delle poste; dal balcone e finestre dell'appartamento in esame non è rilevabile alcuno scorcio panoramico, ma l'altezza dal livello strada consente di godere di luce naturale e spazi aperti (foto 1); nella zona di Piazza Terralba è presente la "Villa Imperiale" con parco aperto al pubblico, ben tenuto, di cui è possibile fruire; risultano numerosissime le attività di tipo commerciale all'interno del quartiere e in particolare lungo la Via Giovanni Torti.

Collegamenti pubblici: imbocco autostradale: a circa km 6; stazione ferroviaria di Brignole: a circa km 1; superstrada: Corso Europa e Corso Gastaldi: a circa m 500 dall'immobile, che costituiscono l'asse stradale di collegamento tra la zona centro (Brignole) e la zona a levante (Nervi).

3) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Genova non è riscontrabile alcun contratto di locazione regolarmente registrato, come rilevabile anche dalla comunicazione (pur se priva di riferimenti) inviata via mail al sottoscritto dall'Agenzia delle Entrate su richiesta dello scrivente (v. doc. 4).

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 da parte dell'esecutato Sig. A-----)

Si rileva solo che in sede di rogito notarile per l'acquisto dell'immobile in oggetto, parte esecutata dichiarava di essere coniugato in regime di comunione dei beni (v. doc. 7).

Si allega il certificato di residenza del Si-----

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 stata prodotta la relazione notarile né si riscontra una documentazione ipocatastale che sia formalmente completa (si rileva in particolare che non tutti i certificati di trascrizione e iscrizione relativi all'immobile de quo per la proprietà di 1/2 in capo all'esecutato risultano essere stati versati nella cartellina "arancione" del fascicolo di causa, esaminata dal sottoscritto, né ad oggi risultano inseriti tra i documenti estraibili tramite il sistema PCT).

Su richiesta del sottoscritto rivolta ai difensori del creditore procedente Avv. Giulia Roncarati e Avv. Claudia Conti, è stata trasmessa via mail allo scrivente la documentazione qui allegata sub doc. 6 che comunque appare incompleta.

Da quanto esaminato risulta:

- Nota di iscrizione (di natura volontaria) n. 4471/912 del 02.02.2005

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 € 750,00;

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.

5.1.3) Spese condominiali scadute e insolute alla data attuale: risulta una somma di € 4.450,00 circa di gestione ordinaria non versate all'amministrazione condominiale.

6) ATTUALE PROPRIETARIO

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
proprietà, avendolo acquistato dalla Sig.ra Giordano Anna Maria nata a Genova il 10.06.1929 (c.f. GRDNMR29H50D969T) e dal Sig. Astengo Riccardo nato a Genova il 28.06.1952 (c.f. STNRCR52H28D969M) tramite atto notarile pubblico nanti il Notaio Matteo Luca Gallione in data 04.01.2005, n. rep. 36124 (qui allegato in copia al doc. 7).

L'altra quota di proprietà di 1/2 (non oggetto di pignoramento) è in capo alla

([REDACTED]
[REDACTED]

7) REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'Archivio del settore Edilizia Privata del Comune di Genova è riscontrabile il progetto di impianto del caseggiato condominiale, costruito dalle Ferrovie dello Stato e in particolare risulta:

- che il fabbricato condominiale civv. 29 e 31 in oggetto è stato costruito a seguito di progetto n. 90 presentato nell'anno 1904 e successivamente terminato con progetto n. 420 in data 29.10.1930 (v. doc. 8).

Presso lo stesso Archivio è stata rinvenuta dal sottoscritto una pratica edilizia riguardante opere interne all'immobile in esame e precisamente la DIA n. 343 protocollata in data 27.01.2005 (v. doc. 9).

Presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova 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 lievi discrepanze riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici.

8) INDAGINE URBANISTICA

L'immobile è inserito nella zona di PUC "AC – IU e cioè Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" e la relativa cartografia e Norme di conformità della disciplina urbanistica vengono qui allegate sub doc. 10.

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.

Esiste il vincolo geomorfologico e in particolare quello idraulico, come rilevabile dalla planimetria di cui al doc. 11.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

10.1) Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: struttura in muratura continua di pietre e mattoni (v. foto 1 – 2 – 3 riguardanti i prospetti); condizioni buone.

Solai: verosimilmente in putrelle: condizioni buone.

Copertura: tipologia a falde con terrazzo perimetrale e cavedio centrale come rilevabile dal doc. 3 nonché dalla foto n. 4; condizioni buone (l'amministratore del caseggiato ha riferito al sottoscritto che non sono in programma lavori di straordinaria manutenzione al tetto e alle facciate). Il cavedio, ove però non affaccia alcuna finestra dell'immobile in esame, è visibile nella foto 5;

Scale: tipologia: a rampe di forma elicoidale con ascensore centrale e ballatoio al piano (foto 6 – 7 - 8); 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).

Balconi: l'appartamento è dotato di un solo poggiolo affacciante su distacco (v. foto 9 e 10).

10.2) Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: come visibile dalle foto allegate, le facciate sono decorate con cornici marcapiano a rilievo e timpani sopra le finestre; le facciate del piano terreno, ove sono ubicati gli accessi agli esercizi commerciali, sono rifinite con bugnato.

Portone/atrio: tipologia a due ante; materiale: alluminio colore giallo e vetrata; condizioni sufficienti. Le pareti dell'atrio sono rivestite parzialmente con lastre di travertino beige lucido (foto 18); il soffitto è tinteggiato di bianco. Per raggiungere il primo corridoio al piano terreno occorre salire una prima rampa di 7 scalini (foto 11).

Scale: gradini a sbalzo in marmo bianco con striature

nera sia nelle pedate che nelle alzate (v. foto 6 e 7); pareti e soffitti bianchi ultimati al civile; ringhiera in ferro con decori e corrimano in legno; condizioni buone.

Porta caposcala: non blindata, a due ante.

Infissi esterni: porta-finestra dell'ingresso e finestre: a doppie ante in pvc bianco con doppi vetri e persiane esterne in alluminio; condizioni sufficienti.

Infissi interni: porte a battente in legno tamburato; i due bagni presentano porte a soffietto; il vano cucina è direttamente comunicante con il soggiorno-ingresso; condizioni sufficienti.

Cucina: pavimento in piastrelle quadrate di ceramica beige posate a diagonale (foto 12) come il resto dell'appartamento esclusi i bagni; rivestimento della zona angolo cottura in piastrelle di ceramica bianca; condizioni buone.

Bagni: tutti e due i servizi igienici hanno l'aspirazione forzata nel controsoffitto in cartongesso; i pavimenti e le pareti sono rivestiti con piastrelle di ceramica con colori tenui, fatto salvo uno dei due bagni che ha il pavimento blu (foto 13 e 14); i due servizi igienici dell'alloggio sono accessoriati con: piatto e cabina doccia, w.c., bidet e lavabo. I due pavimenti dei bagni sono rialzati di un gradino rispetto al corridoio antistante. Condizioni generali buone.

Pavimenti: i pavimenti sono raffigurati nelle foto allegate relative ai vani dell'immobile (v. foto 15 ingresso, 16 vano armadi utilizzata come cameretta, 17 camera a nord e 18 camera con affaccio verso Via G. Torti). Condizioni buone.

Pareti e soffitti: in tinta bianca lavabile; anche nel corridoio è presente il controsoffitto in cartongesso; condizioni buone.

10.3) Impianti

Citofonico: il collegamento citofonico attualmente non è attivo all'interno dell'appartamento.

Ascensore: l'impianto è presente nel palazzo, ma l'immobile in perizia, ubicato al terzo piano, è escluso dal suo utilizzo, come sopra evidenziato.

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 in nicchia nel vano ingresso-soggiorno; 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 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 nel secondo semestre 2015 (ultima pubblicazione al momento disponibile - v. doc. 12 riferito ad alloggio di tipo economico), che fornisce i seguenti valori di minimo e massimo:

minimo = € 1.350,00;

massimo = € 1.700,00.

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 1/2 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 € 470,00 mensili per l'alloggio in esame. Ne deriva un reddito annuo netto (R_n) di € 5.640,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 4,5% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile.

Pertanto: $V_1 = R_n/i = € 5.640,00/0,045 \cong € 125.330,00$.

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

La superficie lorda commerciale ("corretta") dell'appartamento oggetto di stima misura complessivamente circa mq 86,50 (v. par. 1.2 della presente relazione).

Il valore al mq si stima in € 1.350,00. Si ottiene pertanto: $V_2 = €/mq 1.350,00 \times mq 86,50 = € 116.775,00$.

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:

$V_m \text{ appartamento} = (V_1 + V_2)/2 = € (125.330,00 + 116.775,00)/2 \cong € 121.000,00$.

Il valore medio va suddiviso per la quota pari a 1/2, oggetto di pignoramento:

$€ 121.000,00/2 \cong € 60.000$

Valore pari a 1/2 della proprietà dell'immobile = € 60.000,00

12) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La documentazione relativa alla certificazione energetica dell'appartamento di Via Giovanni Torti, civ. 31/10 in Genova, è allegata sub doc. 13.

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

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 dell'unità immobiliare non è attuabile.

26) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

26.1) Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza in data 04.11.2015 in qualità di esperto nella procedura sopra epigrafata nanti l'ill.mo Sig. G.E. Dott. Franco Davini;
- fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandata del 13.06.2016 a entrambe le parti in causa (v. doc. 14);
- sopralluogo all'interno dell'immobile di Via Giovanni Torti 31/10 in Genova in data 30.06.2016 alle ore 9,30.

13.2) Accertamenti presso Enti e Uffici Pubblici

- Accesso in data 01.03.2016 presso l'Agenzia del Territorio di Genova per acquisizione di certificati e planimetrie catastali;
- visura presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Genova in Piazza

Carignano, per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati, svolta in data 07.06.2016;

- accesso presso gli Uffici Visura Progetti del Comune di Genova per verifica edilizia e acquisizione di autorizzazioni e/o di elaborati grafici progettuali, eventuali certificati di abitabilità, Uffici Anagrafe e Condono Edilizio (diverse date);

- redazione di certificazione energetica dell'immobile oggetto di esame (v. doc. 13).

Genova, 03 agosto 2016

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) Mail Agenzia delle Entrate del 09.06.2016;
- 5) Certificato di residenza di parte eseguita;
- 6) Documentazione ipocatastale inviata al sottoscritto via mail dagli Avv.ti Claudia Conti e Giulia Roncarati;
- 7) Fotocopia atto Notaio M. L. Gallione (rep. 36124 del 04.01.2005);
- 8) Planimetria con identificazione del numero progetto d'impianto;
- 9) DIA 343/2005 del 27.01.2005;
- 10) Stralcio del PUC in vigore con normativa della zona urbanistica ove è inserito l'immobile de quo;
- 11) Mappa della zona con identificazione del vincolo geomorfologico e idraulico;
- 12) Fotocopia Banca Dati delle quotazioni immobiliari per la zona interessata dall'oggetto della perizia riferita al secondo semestre dell'anno 2015 (ultima pubblicazione);
- 13) Certificazione energetica dell'appartamento;
- 14) Copia lettera raccomandata a.r. relativa alla data del sopralluogo;
- 15) 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

Attesta
creditore procedente,  ig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
mezzo di posta ordinaria.
In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 03 agosto 2016

L'Esperto Estimatore
Arch. Gaetano Bellotta