

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare

R.E. n. 313/2017

Promossa Da

NUME SRL

Avv. Gabriele Ciambi, Avv. Carlo Ludovico Fava

Contro:

- esegutati -

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Ill.mo Sig. G.E. Dr. De Lucchi

1. PREMESSA

Con ordinanza del G.E. Dott. Renato De Lucchi, io sottoscritto Dott. Arch. Roberto Castagna, con studio in Genova Papigliano 6D ed iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n. 1899, venivo nominato Esperto d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n°313/17 e venivo invitato a comparire all'udienza del 17.07.2017 per il giuramento di rito.

2. INDAGINI PRELIMINARI

A seguito del quesito postomi e consegnatomi, in copia dal G.E. Dott. De Lucchi, assieme al fascicolo d'ufficio, ho provveduto ad eseguire accurate indagini (ufficio Anagrafe – uffici comunali) e dopo n. 1 lettera raccomandata RR.AA.(tomata indietro) e mail pec inviate agli esegutati e alle parti attrici, riuscivo, in data 03.08.2017 ad accedere all'interno dei due immobili oggetto della perizia, alla presenza della _____, riuscendo ad

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

eseguire le operazioni richiestemi, ed accertando:

- l'esatta ubicazione degli edifici 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 analoghi appartamenti nella zona di inserimento, in relazione anche alle caratteristiche generali dell'ambiente urbanistico circostante.

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI: LOTTO 1 E 2

Caratteristiche estrinseche immobili entrambi situati in Sampierdarena

Sampierdarena (un tempo *San Pier d'Arena*), è uno dei più popolosi quartieri di Genova.

Comune autonomo dal 1798 fino al 1926, quando insieme con altri diciotto comuni del genovesato fu inglobato nel comune di Genova, era una importante cittadina industriale alle porte del capoluogo ligure; nella ripartizione amministrativa del comune fu dal 1969 una "delegazione" e dal 1978 una "circoscrizione". Nella nuova ripartizione in vigore dal 2005 fa parte del Municipio II Centro Ovest, assieme al quartiere di San Teodoro.

Sampierdarena confina a levante con San Teodoro, a nord con Rivarolo, a ponente con Cornigliano e a sud con l'area portuale.

Primo centro del ponente genovese, esterno alla cerchia delle seicentesche Mura Nuove, Sampierdarena comprende il tratto di litorale, oggi interamente occupato da infrastrutture portuali, tra il promontorio di Capo di Faro (dove sorge la Lanterna) a levante e la foce del torrente Polcevera a ponente. Verso l'interno, il tratto finale del Polcevera delimita il quartiere verso Cornigliano; a levante, il limite verso San Teodoro, un tempo nettamente definito dal crinale

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

del colle di San Benigno, sul quale correvano le mura di Genova, dopo lo sbancamento del colle operato negli anni trenta del Novecento appare meno facilmente individuabile: è comunque costituito da una linea che partendo dal piazzale della "Camionale", attraverso il cosiddetto ponte elicoidale raggiunge la Lanterna, ricalcando il percorso delle scomparse mura. Nella zona a monte, quella di Promontorio, il limite tra Sampierdarena e San Teodoro è definito dalle mura degli Angeli, ancora ben conservate. L'imponente viadotto Morandi dell'autostrada A10, con i suoi svincoli ai piedi del forte Crocetta, delimita Sampierdarena dal quartiere di Rivarolo.

LOTTO 1: C.so Martinetti 61AR

L'immobile oggetto della presente perizia è un locale commerciale che si trova a piano terra di un edificio residenziale alto 7 piani sito nella zona collinare subito sopra Via Cantore. L'edificio è isolato e possiede struttura in cemento armato e tamponamento in muratura presumibilmente costruito negli anni '60; la rifinitura esterna dei 6 piani superiori è costituita da intonaco di color giallo chiaro e fasce verticali grigie, con balconi tamponati a pannelli grigi, mentre la zona basamentale è rivestita in pietra grigia.

Le facciate si presentano in un buono stato di manutenzione. A piano terra sono presenti le vetrine chiuse con saracinesca con davanti una buona porzione di marciapiede pertinenziale delimitato dal marciapiede pubblico con delle aiuole. L'accesso al locale avviene tramite serramenti scorrevoli con apertura automatica.

LOTTO 2: Via Buranello 2/1

L'appartamento si trova in un edificio situato all'inizio di Via Buranello, lato Levante, e fa angolo con P.za Barabino. Via Buranello è una parallela di Via

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

Cantore e Via Sampierdarena, strade principali del quartiere.

L'edificio possiede struttura in muratura portante ed è alto sette piani, la rifinitura esterna è costituita da intonaco di color arancione con basamento chiaro. Sia la facciata principale che i prospetti laterali si presentano in un buono stato di manutenzione e presentano alcune rifiniture di pregio al piano terra quali marcapiano e portali che riquadrano le vetrine dei negozi. L'atrio dell'edificio condominiale ha pavimentazione in piastrelle di marmo e rivestimento lapideo alle pareti fino all'altezza di m.1,50.

L'appartamento si trova al primo piano dell'edificio.

L'immobile è dotato di impianto citofonico (non funzionante) e di cassette postali posizionate nell'atrio del condominio.

Caratteristiche intrinseche LOTTO 1

Il negozio, oggetto della presente stima, posto al piano terra del civico 2 nero di C.so Martinetti è accatastato all'U.T.E della Provincia di Genova al N.C.E.U. Comune di Genova sezione SAM al Fgl. 39, Particella 1055, sub. 25, cat. C/1, zona censuaria 3, classe 7, cons. 215 mq, rendita € 5.529,70.

Consta di 9 vetrine poste sul fronte identificate dai numeri civici rossi 67R, 65R, 63R, 61AR (ingresso principale al locale), 61R, 59AR, 59R, 57AR, 57R e altri due vetrine sul fianco Sud dell'edificio.

L'immobile è confinante con: il locale tecnico della centrale termica del civico 2 di C.so C.so Martinetti a Nord, a Sud col distacco condominiale, a Est con l'intercapedine e a Ovest si affaccia su C.so Martinetti. Vista l'esposizione prevalente a Ovest si presume che l'immobile sia soleggiato dalla tarda mattinata in poi.

L'unità immobiliare è attualmente composta da un grosso locale unico e da

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

una zona composta da antibagno-spogliatoio, bagno e ripostiglio. Il tutto si presenta in buono stato conservativo, di recente ristrutturazione.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile si possono così riassumere: i pavimenti sono tutti in piastrelle 15x15 gres porcellanato di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate di color verde acceso in tutto il locale ad esclusione dei locali di servizio, ed è presente uno zoccolo battiscopa nero ovunque. È presente un controsoffitto a pannelli con alternanza di pannelli luminosi a neon. Il bagno, è dotato di wc e lavabo, e un altro lavabo si trova nella zona antibagno. I serramenti esterni sono in metallo-taglio termico con vetro doppio di recente installazione.

Nel locale antibagno è presente per la produzione dell'acqua calda sanitaria un boiler elettrico della Ariston da 1200W; non è presente l'impianto di riscaldamento; il locale è dotato di impianto elettrico in esterno apparentemente a norma di legge.

L'altezza interna al controsoffitto è di m 3,10. 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. 215,00 comprensiva dei mq. dei muri perimetrali e di metà dei muri confinanti con altre unità come da planimetria dello stato attuale allegata e da pianta di calcolo superficie commerciale (cifr. All. ti - B e C).

- **Negozi** **mq. 240,00 x 1,00 = mq 240,00**

Caratteristiche intrinseche LOTTO 2

L'appartamento, oggetto della presente stima, posto al primo piano del civico 2 di Via Buranello è accatastato all'U.T.E della Provincia di Genova al

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

N.C.E.U. Comune di Genova sezione SAM al Fgl. 41, Particella 1914, sub. 6,
cat. A/3, zona censuaria 3, classe 3, cons. 9,5 vani, rendita € 883,14.

L'immobile si affaccia e confina con: Via Buranello sul fronte principale a
Nord, P.za Barabino sul fronte Est, sul cavedio a Sud-SudOvest, il vano
scala del civ. 2 e l'appartamento int.1 del medesimo edificio.

L'immobile in oggetto si affaccia direttamente sulla strada principale molto
trafficata e poiché l'appartamento è al primo piano non risulta molto
luminoso.

L'unità immobiliare è attualmente composta da n. 9,5 vani catastali quali
ingresso-sala, cucina, quattro camere, sala da pranzo, tre bagni e una
dispensa. Il tutto si presenta in buono stato conservativo.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile si possono così riassumere: i
pavimenti sono tutti in piastrelle di marmo bianco di vario formato e in alcune
stanze intervallate con un motivo romboidale in marmo nero.

Le pareti e i soffitti sono tutte tinteggiate di bianco; è presente uno zoccolo
battiscopa della tinta del pavimento in tutte le stanze.

I bagni sono tre, quello padronale, dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, che
presenta un rivestimento in piastrelle di color alternato bianche e nere.

Quello dedicato alla camera matrimoniale, dotato di wc, bidet, lavabo e
doccia, presenta un rivestimento in piastrelle di color alternato bianche e
celesti. Il terzo bagno, di servizio, si trova sulla veranda chiusa vicino alla
cucina ed è dotato di solo wc e lavabo. La cucina è rivestita con piastrelle
fino di color chiaro. I serramenti esterni sono persiane alla genovese di color
verde. I serramenti interni sono in alluminio-taglio termico e vetro doppio.

È presente una calderina per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

posizionata in veranda della ditta Vaillant a gas di tipo C. L'impianto di riscaldamento presenta come terminali radiatori in alluminio. L'appartamento è dotato di impianto elettrico e gas apparentemente a norma di legge.

L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2,70. La porta di ingresso è blindata. 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. 189,00 comprensiva dei mq. dei muri perimetrali come da planimetria dello stato attuale allegata e da pianta di calcolo superficie commerciale (*cifr. All. ti B e C*).

– **Appartamento** **mq. 189,00 x 1,00 = mq. 189,00**

4. VALUTAZIONE VALORE VENALE IMMOBILI

Scopo della presente stima è la valutazione del prezzo degli immobili.

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 nell'ultimo anno.

Riferimenti LOTTI 1 E 2: Sampierdarena

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

Al 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 del quartiere di Sampierdarena, Genova (GE), che risultano essere le seguenti: dalle reali contrattazioni di immobili ritenuti simili effettuate in zona nell'ultimo anno, ho riscontrato che le valutazioni a mq, riferite ad immobili cosiddetti all'ordinarietà risultano essere in media pari a €/mq 900,00 per i negozi e €/mq 800,00 per gli appartamenti; dai dati estratti dal servizio reso dall'Agenzia del Territorio, riferiti al primo semestre del 2017, faremo riferimento al valore medio di mercato per i negozi, con stato conservativo normale, che varia da €/mq 900,00 a €/mq 1650,00 e per le abitazioni di tipo civile che varia da 1.000,00 a 1.450,00 €/mq.

Stima diretta LOTTO 1

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, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile il valore unitario medio di €/mq. 1.200,00.

Per cui si valuta: €/mq. 1.200,00 x mq. 240 = 288.000,00 € che risulta essere il valore dell'immobile in base alla stima sintetica comparativa all'ordinarietà.

Stima diretta LOTTO 2

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 (la zona è negli ultimi anni molto frequentata da extracomunitari), dello stato delle sue finiture interne e della particolare

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

congiuntura economica, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile il valore unitario medio di €/mq. 1.000,00.

Per cui si valuta: €/mq. 1.000,00 x mq. 189,00 = 189.000,00 € che risulta essere il valore dell'immobile in base alla stima sintetica comparativa all'ordinarietà.

5. PREZZO DEGLI IMMOBILI

Stimati come sopra i valori degli immobili 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 ogni immobile, per cui:

- C.so Martinetti 61AR: € 288.000,00 x 0,80 = € 230.400,00

(duecentotrentamilaquattrocento euro), risulta essere il valore del bene.

- Via Buranello 2/1: € 189.000,00 x 0,80 = € 151.200,00

(centocinquantunomiladuecento euro) che risulta essere il valore del bene.

6. STATO OCCUPAZIONALE

- C.so Martinetti 61AR l'immobile è sgombero;

- Via Buranello 2/1: l'immobile è occupato dalla

proprietari dello stesso.

7. RESIDENZA, STATO CIVILE DEI DEBITORI E PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI

L'esecutata

l'esecutata

risiedono entrambi in Via

Buranello 2/1, 16149 Genova.

Dai certificati ipocatastali allegati al fascicolo d'ufficio, l'immobile di C.so

Martinetti 61AR risulta al 100/100 di proprietà dell'esecutata

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

L'immobile di Via Buranello 2/1 dai certificati ipocatastali è intestato al 50/100

all'esecutato _____ e al 50/100 alla _____

8. DATI URBANISTICI E REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate risulta che tutti gli immobili non sono vincolati ai sensi della Parte II (ex L.1089/39) né ai sensi della Parte III (già L.1497/39) del D.Lgs. 42/04 (beni paesaggistici).

Da indagini effettuate presso l'ufficio Agibilità – Settore Edilizia Privata del Comune di Genova entrambi gli immobili non possiedono decreto di abitabilità. Entrambe le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi esistente. Il negozio di C.so Martinetti nasce dalla fusione di quattro negozi (ex sub.1,2,3 e 4) regolarmente ristrutturati mediante pratica edilizia SCIA 185-14. La planimetria di progetto è coincidente con il catastale. (cifr.

All.ti F).

9. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

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

10. ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si allegano alla presente i certificati di prestazione energetica con i relativi certificati di protocollazione in Regione (cifr. All.E).

11. FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Il condominio di Via Buranello 2 vanta crediti per € 2.681,81 oltre a interessi e spese.

Inoltre i beni sono gravati dalle seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 13/12/2016 - Registro Particolare 6362 Registro

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

Generale 37094 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4541/2016 del

07/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. ISCRIZIONE del 20/12/2016 - Registro Particolare 6627 Registro

Generale 38117 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4600/2016 del

13/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 04/05/2017 - Registro Particolare 9499 Registro

Generale 13937 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio

2662/2017 del 03/04/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

12. CONCLUSIONI

Concludo la presente relazione peritale riassumendo quanto stimato e cioè:

LOTTO 1: C.so Martinetti 61AR

- Valore venale all'ordinarietà € 288.000,00
- Valore della quota eseguita (100/100) € 230.400,00

LOTTO 2: Via Buranello 2/1

- Valore venale all'ordinarietà € 189.000,00
- Valore della quota eseguita (50/100 per entrambi) € 151.200,00

Genova li, 23.10.2017



Si allegano alla presente i seguenti documenti:

- Allegato A : Documentazione fotografica;
- Allegato B : Planimetrie stato di fatto;
- Allegato C : Planimetrie con calcolo della superficie commerciale;
- Allegato D : Certificati catastali e planimetrie catastali;
- Allegato E : Attestati di certificazione energetica;

Allegato A
Documentazione Fotografica

