

Valeria Lelli Architetto

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII
R.E. 121/2017

Procedura promossa da:

Monte dei Paschi di Siena S.p.A

Avv. Marco SILVESTRI

Contro



Avv. -

RELAZIONE DI STIMA



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA

Immobile uso ufficio sito in Genova Via Imperia, civ 2 (già via Montesano, civ 10) piano 5, int. 17 composto da disimpegno di primo ingresso, ingresso, corridoio, salone triplo, 5 camere, 2 bagni, cucina, ripostiglio.

1.1 Dati Tecnici

Appartamento: mq 165,73 di superficie calpestabile interna
mq 192,66 di superficie lorda commerciale¹

1.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

1.3 Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a [REDACTED] coi seguenti dati:

Sezione urbana GEC, foglio 18, mappale 733, subalterno 23, Zona censuaria 1, categoria A/1 – classe 3 – vani 8,5 – R.C. € 2.897,32.

1.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

1.5 Confini

L'appartamento, inclusivo delle pertinenze, così confina:

NORDEST:	Cavedio aperto - vano scale
NORDOVEST:	Distacco
SUDOVEST:	Via Imperia
SUDEST:	Altra U.I.U – vano scale
SOPRA:	altra proprietà
SOTTO:	altra proprietà

¹ Si intende la superficie al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali, nonché di metà dei muri di confine, sommata al 30% della superficie dei balconi.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Caratteristiche della zona

Per lo più residenziale, centrale, con bassa disponibilità di parcheggio. A tal proposito si segnala che la via Imperia, privata, è dotata di un numero limitato di posti auto, ceduti in locazione dai costruttori che hanno mantenuto la proprietà dell'area. L'unità immobiliare, quale quella in questione, che non abbia il posto auto in locazione, potrebbe non avere accesso alla zona antistante l'immobile, essendo lo stesso regolato da sbarra telecomandata. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Si segnala che l'immobile ha accesso "al piano" sul retro del caseggiato (cfr. foto 3 in allegato).

2.2 Collegamenti pubblici

A 15 minuti a piedi risultano collocata le stazioni FFSS e Metropolitana di Genova Brignole. A 13 minuti a piedi risulta invece collocata la fermata Canevari3/Montegrappa, con transito delle linee 13 (Pian Martello - Molassana - Staglieno - Caricamento), 14 (L.go Boccardo - Staglieno - Staz. Brignole) e 49 (Via delle Ginestre - C.so Montegrappa - Staz. Brignole).

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato, sulla base di contratto di locazione, del tipo 3+2, con decorrenza dal Settembre 2017 (cfr. all'allegato C).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna



4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura²

- 4.2.1 Iscrizioni: iscrizione ipoteca volontaria iscritta a Genova il 17.10.2010 al N° 40284 del Registro Generale, e al N° 8004 del Registro Particolare, atto notarile pubblico notaio Alessandra COSCIA, a favore Banca Monte Paschi Di Siena S.p.A, con sede in Siena derivante da contratto di mutuo a garanzia di un finanziamento di € 600.000,00 e per un totale complessivo inclusi interessi di € 1.200.000,00, contro [REDACTED]
- 4.2.2 Pignoramenti: Verbale pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 09.02.2017 al n° 4243 del Registro Generale e 2902 del Registro Particolare, a favore Banca Monte Paschi Di Siena S.p.A., con sede in Siena e contro [REDACTED]
- 4.2.3 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia: nessuno
- 4.3.2 Oneri di regolarizzazione catastale: nessuno

5. REGOLARITA' EDILIZIA

Il Portale del Comune relativo alla Consultazione delle Pratiche Edilizie non riporta alcun progetto relativo all'Immobile. Risulta tuttavia Decreto di Agibilità (cfr. all. D), che può essere comunque considerato come lo step conclusivo di un procedimento di approvazione completo in tutte le sue parti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Agli attuali proprietari il bene oggetto di perizia è pervenuto per successione testamentaria in morte di [REDACTED], notaio Alessandra COSCIA, dichiarazione registrata a Genova il 29.06.2010 ai nn° 4325/9990/10, trascritto il 22.09.2010 ai nn° 30553/20285.

² Si evidenzia che il Certificato Ipotecario consegnato all'Avv. Lamanna riporta della pagine bianche.



6.2 Precedenti proprietari

Al Signor ██████████ il bene oggetto di perizia è pervenuto per successione testamentaria in morte di ██████████ dichiarazione registrata a Genova al n° 47, vol. 4916, e trascritta il 09.11.1988 .09.2010 ai nn° 32476/21118.

7. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – entrato in vigore il 03.12.2015, e di cui all'allegato D, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AC-IU ("Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico").

8. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n° 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**9.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare**

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Primo ingresso	2,13	-	-		-
Ingresso	10,64	-	-		5
Corridoio	14,71	-	-		6
Disimpegno	1,72	-	-		-
Cucina	12,79	1 Nordovest 1 Nordest Cavedio aperto	Si, mq 0,75		7 - 9
Dispensa	0,67	-	-		7
Bagno	3,54	1 Nordest Cavedio aperto			8
Camera 1	10,96	1 Nordest Cavedio aperto			10
Camera 2	10,96	1 Nordest Cavedio aperto			11
Camera 3	13,07	1 Nordovest			12
Bagno	4,46	1 Nordovest			13



Camera 4	17,73	1 Sudovest	SI, mq 13,49		14 – 15
Camera 5	14,37	1 Sudovest	SI, vedi sopra		16
Salone triplo	45,85	3 Sudovest	SI, vedi sopra		17 - 18

9.2 Caratteristiche strutturali

Strutture verticali	In cemento armato
Travi	In CA, condizioni non verificabili
Solai	In CA, condizioni non verificabili
Copertura	A terrazza praticabile
Scale	In CA, condizioni non verificabili
Balconi	In CA, condizioni non verificabili

9.3 Componenti edilizie e costruttive

Pavimentazione esterna	Strada privata asfaltata
Pareti esterne	Murocamera finito con arenino alla genovese - condizioni sufficienti.
Portone atrio	Ad anta doppia- materiale: metallo - condizioni buone
Scale	Alzate smaltate nere, pedate in lastre di marmo - pavimento atrio in mosaico, pianerottoli in graniglia - pareti atrio in travertino, pareti scale in tinta lavabile - condizioni accettabili
Porta caposcala	Anta doppia blindata, impiallacciata legno all'esterno, tinteggiata bianca all'interno
Infissi esterni	Finestre: doppia anta in alluminio, con vetri doppi - condizioni buone
Infissi interni	Porte tinteggiate bianco, alcune con riquadri in vetro - condizioni buone
Bagni	Pavimento e pareti rivestite con piastrelle ceramiche smaltate - condizioni buone
Pavimenti	In parquet per le camere fronte sudovest in graniglia gli altri ambienti - condizioni buone
Pareti	In tinta lavabile - condizioni buone



9.4 Impianti

Citofonico	Presente
Ascensore	Presente
Gas	Assente
Elettrico	Sottotraccia, presumibilmente a norma
Fognatura	Allacciata alla rete condominiale
Idrico	Sottotraccia ed allacciato alla rete condominiale
Telefonico	Presente
Termico	Condominiale
Riscaldamento acqua	N.R.

10. DIVISIONE IN LOTTI

Non è ipotizzabile una divisione in lotti, sebbene sotto il profilo puramente teorico l'appartamento potrebbe essere frazionato³³.

11. ALTRE NOTIZIE PER L'ACQUIRENTE

Le 4 rate di amministrazione ordinaria dovute per l'esercizio 2017 ammontano complessivamente a € 4.834,92. Sono in corso i pagamenti relativi ad alcuni interventi di manutenzione straordinaria (sulla fognatura e sull'impianto di riscaldamento) e l'insoluto a carico della proprietà è ad oggi pari ad € 7.463,64 (cfr. all H).

L'immobile ha classe Energetica G, come da APE redatto nel Maggio 2016 e visibile in all. I.

12. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**12.1 Criteri di stima**

Per la valutazione si è cercato di applicare il metodo di stima sintetico - comparativa utilizzando prezzi di mercato noti relativi alla zona, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni e ovviamente tenendo conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del

³³ Un frazionamento potrebbe costituire base sufficiente a richiedere un abbassamento della categoria catastale, col risultato finale di migliorare l'appetibilità degli immobili risultanti, ma appare strada difficilmente percorribile nel corso di un'esecuzione.



grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione ed infine della metratura dell'unità immobiliare in questione.

La analisi dei valori è stata fatta tramite ricerca sui portali web e confronto diretto con le Agenzie di zona. Come sempre i valori OMI, pur consultati per completezza, risultano assolutamente poco attendibili.

E' stato necessario tenere conto di due elementi cruciali, quali l'indisponibilità di un parcheggio e il fatto che l'immobile sia un A1: in effetti quest'ultimo elemento penalizza notevolmente l'acquisto in ragione dell'alta incidenza delle imposte di registro, anche qualora l'immobile venisse acquistato come prima casa. Trattandosi di immobile "di lusso" l'imposta va infatti calcolata al 9%, con un esborso quindi che supera i € 30.000,00.⁴ Si ricorda inoltre che l'immobile risulta attualmente locato, fatto di cui la scrivente ha altresì tenuto conto nella determinazione del valore a mq di cui oltre.

Il valore di base d'asta, è stato poi costruito tenendo conto della circostanza che in assenza di altre offerte, il Giudice può dar luogo alla vendita per un'offerta pari ai tre quarti del valore summenzionato.

In tal senso il valore assegnato ridotto di un quarto e assommato all'imposta di registro come sopra calcolata – che va considerata doppia di quella normalmente applicabile ad un immobile prima casa - è congruo comunque anche con quello ricavato dall'importo di locazione applicando un indice di capitalizzazione del 4%. Sottraendo infatti all'ammontare dei ratei annuali un'incidenza media delle spese generali del 28%,⁵ ed applicando la ben nota formula, si otterrebbe con la stima per capitalizzazione del reddito un valore dell'immobile pari a circa € 226.800,00.

12.2 Fonti d'informazione

- Acquisizione diretta presso le Agenzie di Mediazione Immobiliare della zona.
- Esame delle inserzioni presenti sui portali web
- Esame della Banca Dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. all. G). Si ribadisce tuttavia che tali valori (aggiornati al I semestre 2017) che per completezza sono stati comunque visionati, sono radicalmente lontani da quelli effettivamente riscontrabili in zona ad oggi. In tal senso il riscontro dirette delle Agenzie risulta assolutamente la fonte più attendibile.

⁴ A parità di rendita se l'appartamento fosse un A2 l'imposta assommerebbe invece a circa € 13.000,00.

⁵ Si considerano comunque pagate a parte le spese di amministrazione ordinaria. L'alta incidenza è motivata dal valore dell'IMU.



Valeria Lelli Architetto

12.3 Stima del valore a base d'asta

Lotto unico: appartamento della superficie commerciale pari a mq 192,66.

Valore determinato a misura:

Mq 192,66 x €/mq 1.450,00 pari a complessivi € 279.357,00 che arrotondano a

€ 279.000,00 (euro duecentosettantanovemila/00)

che risulta pertanto essere il valore di base d'asta.

Come visto sopra tale valore risulta senz'altro appetibile, considerato che la prima offerta può essere presentata con un ribasso del 25%, e pertanto per un importo pari ad € 209.250,00.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU**13.1 Operazioni peritali**

- Nomina come esperto nella procedura sopra epigrafata in data 04.08.2017
- Giuramento presso la Cancelleria in data 07.09.2017
- Sopralluogo presso l'immobile in data 16.10.2017

13.2 Accertamenti presso Enti pubblici

- Acquisizione Planimetria Catastale
- Ricerca di eventuali progetti in capo all'immobile

Genova, 31.10.2017

L'esperto Valeria Lelli Architetto



Allegati:

- All. A Planimetria Catastale
- All. B Visura Catastale
- All. C Contratto di locazione
- All. D Decreto di Agibilità
- All. E Estratto di PUC vigente



Valeria Lelli Architetto

- All. F Allegato Fotografico
- All. G Quotazioni OMI I semestre 2017
- All. H Amministrazione Condominio: rate di spesa ordinaria e straordinaria
- All. I Certificazione Energetica

