

Giorgio PRETELLI

Architetto

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 119/2012

promossa da :

- ITALFONDIARIO S.p.a.

Avv. Balbi Giovanni Battista

Creditore Procedente

contro :

[REDAZIONE]

[REDAZIONE] S.p.A.

Debitori eseguiti

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE

SITO IN GENOVA :

APPARTAMENTO IN VIA MONTE SEI BUSI CIV. 2D - INT. 10 - P.2°

Premesse

Il sottoscritto Dott. Arch. Giorgio Pretelli, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° 990 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Genova, con studio in Genova, Via Ignazio Pallavicini, 10/5, veniva nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Canepa il giorno 18 settembre 2012, presso il Tribunale di Genova, quale Esperto d'ufficio e contestualmente comunicava al sottoscritto i quesiti per la redazione della perizia.



### Risposta ai Quesiti Peritali

a) **Verifica della completezza della Documentazione di cui all'Art. 567 C.P.C..**

E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c.

**b) Stima sommaria dell'immobile**

Acquisita la documentazione necessaria alla redazione della perizia, il sottoscritto inviava comunicazione a mezzo raccomandata A/R al creditore procedente, al debitore ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, fissandola per il giorno 1° ottobre 2012, ore 15,00 presso i locali oggetto di pignoramento. (Vd. Allegato n. 1).

Avendo ricevuto conferma da parte del creditore, del debitore e del comproprietario, il sottoscritto si recava, alla data stabilita, previa acquisizione al Catasto Urbano del Comune di Genova della planimetria catastale, sul luogo dell'incontro per accedere all'immobile ed eseguire il sopralluogo.

Lo scrivente provvedeva ad effettuare, con l'aiuto di un collaboratore di studio, al rilievo planimetrico e fotografico dell'appartamento.

**c) Divisione in lotti autonomi**

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti.

### **1. Identificazione del bene comprensivo dei confini e dati catastali**

Piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Genova, delegazione di Rivarolo:

- Appartamento distinto con l'interno 10 del civico 2D di Via Monte Sei Busi, posto al piano secondo, terzo fuori terra, composto da :
- ingresso, camera, corridoio di disimpegno, piccolo ripostiglio, bagno con doccia, cucina, altre due camere da letto e balcone sul fronte a sud.



**Dati Tecnici**

- Superficie lorda commerciale appartamento : mq. 96
- Superficie lorda abitabile appartamento : mq. 85
- Superficie lorda del balcone : mq. 6,55

**Dati Catastali**

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, alla Sez. RTV, foglio 24, particella 158, Sub. 10, Z.C. 4<sup>^</sup>, Via Monte Sei Busi n.2D, piano 2<sup>o</sup>, int. 10, Categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 5,5, Superficie catastale non indicata, Rendita di € 525,49.

( Allegata Visura - Allegato n.2 ).

**Regolarità catastale**

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (vedi allegato n. 3), di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo, e la planimetria catastale (vedi allegato n. 4), per l'unità immobiliare in oggetto si sono riscontrate alcune difformità.

**Confini :**

- a nord muri perimetrali su distacco verso altra proprietà e appartamento interno 9;
- ad est muri perimetrali su distacco aperto;
- a sud muri perimetrali su distacco verso Via Monte Sei Busi;
- ad ovest muri divisorii con appartamento interno 11 e vano scale.

**Provenienze :**

Dalla Relazione Notarile, redatta dal Notaio in Genova, Dott. Paolo Lizza, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari, del 19 luglio 2012, allegato agli atti della procedura, e dall'Atto di Provenienza a rogito Notaio Dott. Piero Biglia, risulta:

- Il bene è pervenuto ai Signori ~~Provincia Santiago Alberto Miguely~~ ~~Guayquil (Ecuador) il 17 marzo 1976, C.F. PRSLEP247681743052, e Mte~~ ~~Vallejo Maria Juana nato a Guayquil (Ecuador) il 06 febbraio 1976,~~ ~~C.F. MIVMIN76D66Z695I,~~ per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà,



coniugi in comunione legale dei beni, per acquisto del Sig. ~~Pagnan Andrea,~~  
~~Genova, il 27 dicembre 1964, C.F. DONNIDU61E29E96016, con~~  
~~Scrittura Privata con Nota di trascrizione Antefilippo, Notaio Dott. Pina Digi,~~  
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari,  
del 27 luglio 2005, Rep. n. 23487, Racc. n. 15197.

Nota di Trascrizione del 8 agosto 2005 al n. 39746 del registro generale e  
n. 24122 del Registro particolare. ( Allegato n. 5 )

## 2. Descrizione del bene

Descrizione dell'Unità Immobiliare, sita nel Comune di Genova,  
alla Sez. RIV , foglio 24, particella 158, Sub. 10, ZC. 4^,  
Via Monte Sei Busi n.2D, piano 2°, int. 10, Categoria A/3, classe 3^,  
consistenza vani 5,5, Superficie catastale non indicata, Rendita di € 525,49.

L'immobile in oggetto è situato nella Circoscrizione di Rivarolo in zona  
periferica comoda per accessi e necessità.

Zona dotata di discrete infrastrutture con posteggi e servizi, stazione  
ferroviaria a circa 1 km e casello autostradale di Ge-Bolzaneto  
a circa 2 km.

L'immobile, costruito ante guerra, si eleva su cinque piani fuori terra, oltre la  
copertura, ed è composto da quattro piani destinati ad abitazione,  
comprendenti sedici appartamenti, ed un piano terra con aree ad uso giardini  
di proprietà delle abitazioni site al piano terra rialzato.

La costruzione, con struttura in elevazione con pilastri di c.a., muratura di  
tamponamento in pietra e mattoni, solai con travi, laterizi e massetto  
cementizio, si presenta in mediocre stato di conservazione con facciate ad  
intonaco a civile a vista. L'accesso all'immobile avviene da una passerella  
pedonale e da una scalinata esterna, in tre rampe, che si diramano dalla Via  
Monte Sei Busi, salendo fino alla quota del portone.

Il portone, ad anta doppia, è in alluminio anodizzato con vetri, l'atrio  
d'ingresso ha le pareti tinteggiate e parzialmente rivestite con lambrino in  
granigliato, il soffitto tinteggiato, il pavimento in graniglia alla genovese.



I gradini del vano scale sono in marmo ed i pianerottoli in graniglia alla genovese, le pareti ed i soffitti tinteggiati. Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore.

L'appartamento, ubicato al piano secondo, ha un'altezza interna di circa mt. 3,15 ed è composto da un ingresso, una camera che affaccia sul fronte a nord, un corridoio di disimpegno, due camere da letto sul fronte a sud ed un balcone.

La superficie utile abitabile è pari a mq. 80.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con tubazione esterna, la calderina murale stagna a tiraggio forzato a gas metano, con produzione di acqua calda sanitaria, è posta nel locale cucina, i radiatori sono in acciaio verniciato di colore bianco.

Per gli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento non è stata fornita la certificazione ( L.46/90 ).

I serramenti interni sono in parte in alluminio anodizzato con vetro semplice ed in parte in alluminio verniciato bianco con vetrocamera, gli esterni con persiane in legno, le porte sono in legno tamburato, la porta d'ingresso con rivestimento in legno.

I pavimenti sono in graniglia alla genovese in tutti i locali.

Le pareti sono tinteggiate in colore, rivestite in piastrelle di ceramica nel bagno e cucina, i soffitti sono tutti tinteggiati in colore bianco.

Il servizio ha dotazione completa con piatto doccia con box a vetri, lavabo, vaso e bidet, le rubinetterie sono con gruppo miscelatore.

L'alloggio si presenta in discrete condizioni di conservazione nelle finiture ed impianti, discreta l'esposizione e la luminosità con affaccio su distacco su tre lati.

Mediocre la commerciabilità. (Allegato n. 6 – foto dal n.1 al n. 20 )

### 3. Stato di possesso del bene

L'immobile risulta essere di proprietà di Preciado Santillan Alvaro Miguel ( per la quota di 1/2 ) in regime di comunione dei beni con Mite Vallejo Maria Janina ( per la quota di 1/2 ) ed è abitato dai medesimi.



#### **4. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto non è vincolato alla parte II D.Lgs. 22/01/04 n. 42 e ss.mm.ii. ( ex L. 1089/39 ), sulla tutela del patrimonio storico architettonico, ed alla parte III D.Lgs 42 del 22/01/04 e ss.mm.ii. ( ex legge 1497/1939) Vincolo paesaggistico. (Allegato n. 7)

Non sono presenti formalità e vincoli di natura urbanistica, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole.

Per quanto concerne i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, trattandosi di edificio e non di terreno è privo di attitudine edificatoria.

#### **5. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

##### Iscrizioni

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 27 luglio 2005, a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Intesa S.p.a., sede di Milano, Piazza Paolo Ferrari 10, a rogito Notaio Piero Biglia, Rep. n. 23488, Racc. n. 15198, Nota di trascrizione dell'8 agosto 2005 al N. 39747 del Reg. Gen. e N. 9898 del Reg. Part., per un importo totale di € 219.750,00, di cui € 146.500,00 di capitale e € 73.250,00 di spese, esigibile in anni 25, contro il cedente ~~Sanfilippo~~  
~~Alvaro Miguel, C.N. PROLETA7661472689E, e l'ca. N. 1111, M. 1111111111~~  
~~C.F. 24744147626676951~~ per la quota di 1/2, ciascuno di piena proprietà, in regime di comunione legale, sull'immobile sito in Via Monte Sei Busi civ. 2D, interno 10, piano 2°, al Catasto fabbricati, Sez. RIV, foglio 24, particella 158, subalterno 10, Cat. A/3, cl. 3^, cons. vani 5,5, Rc. di € 525,49. (Allegato n. 8)



**Pignoramenti**

- Atto Giudiziario del 9 febbraio 2012, Rep. n. 1384/2012, Nota di trascrizione del 22 marzo 2012 al N. 8867 del Reg. Gen. e N. 7034 del Reg. Part., per pignoramento immobiliare a favore di **ITAFONDIARIO S.p.a.** con sede legale in Roma, Via Carucci 131, il quale agisce in qualità di procuratore di **ADRIANO FINANCE SRL**, Roma, C.F. 09646141003, (domicilio eletto in Genova, Salita San Matteo 23/7, c/o Avv. G.B. Balbi) contro **Enrico Busi, C.F. 01101110101, P.ROMA/0345300101, parte di 1/2 in ragione di comunione legale, e Mito Volpato, C.F. 01101110101, P.ROMA/0345300101, parte di 1/2 in ragione di comunione legale,** sino alla concorrenza di **EURO 140.985,00**, oltre spese ed interessi, sull'immobile di cui alla precedente descrizione catastale. (Allegato n. 9)

**Spese Condominiali scadute ed insolute**

L'amministratore pro-tempore del condominio di Via Monte Sei Busi, civ. 2D, Sig. Italo Berruti con studio in Via Natale Gallino civ. 62r, rispondeva, alla specifica richiesta dello scrivente in data 24 ottobre 2012, che risultano, a tutt'oggi, spese condominiali a carico degli esecutati e precisamente:

Saldo esercizio 2011 :	€ 1.945,49
Previsione esercizio 2012 :	€ 923,24
Quota a copertura saldo 2011 :	€ 213,79

**Totale dare al 15/10/2012 € 3.082,52** (Allegato n. 10)

**6. Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia del bene**

Il vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova identifica nelle Norme del PUC 2000, Aggiornato 2011, in cui si trova l'edificio:

- Zona PUC 2000: "B": Sottozona : "BBRQ"
- Zona PUC 2011 (adottato con D.C.C. n. 92 del 07/12/2011) : "AR - UR" - Ambito di riqualificazione dell'impianto urbano residenziale.

- P.T.C.P. : Ambito "53D", Area "TU" Torrente Polcevera

(Allegati n. 11, n. 12, n. 13, n.14)



- Per quanto attiene il fabbricato :  
trattasi di edificio costruito su progetto dell'Ing. A. Bagnasco, numero progressivo 7935 datato 9 aprile 1936, protocollo 18150, con parere dell'Ufficio Comunale in data 8 giugno 1936 e parere della Commissione Edilizia del 31 agosto 1936, numero 1372.  
Decreto di abitabilità rilasciato il 20 dicembre 1937, n. 1976 e data di presentazione al Catasto Urbano del 07 dicembre 1939 con scheda numero 1901644. (Allegato n. 15)
  
- Per quanto attiene l'unità immobiliare destinata ad uso abitativo :  
Da ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Genova, settore Edilizia Privata, non sono emerse pratiche edilizie (art. 26 L. 47/85) o concessioni in sanatoria (art. 48 L. 47/85) né autorizzazioni edilizie dal 1995 ad oggi.  
Lo stato dei luoghi interni all'abitazione, nell'insieme, non è conforme alla planimetria catastale presentata in data 7 dicembre 1939 al Ministero delle Finanze, Direzione Generale del Catasto e dei servizi Tecnici Erariali, con scheda numero 1901644.  
Si sono evidenziate difformità nella conformazione dei locali e nella posizione della finestra della cucina. Si presume che le difformità siano dovute ad errori nella rappresentazione grafica della planimetria originaria e comunque non modificano il valore e la commerciabilità dell'immobile.

### **Procedura da effettuare al fine della regolarizzazione dell'immobile :**

#### **a) Redazione di pratica catastale Docfa :**

Al fine della regolarizzazione dell'immobile si dovrà procedere alla presentazione di nuova planimetria catastale, all'Ufficio del Territorio, per errata rappresentazione grafica.

Costo della pratica : € 50,00 per diritti catastali, tariffa professionale pari a circa € 400,00 più cassa professionale ed oneri di Legge.





## 7. Relazione di Certificato Energetico

La Certificazione Energetica classifica l'immobile in zona "G" per quanto concerne l'involucro, in zona "E" per il riscaldamento e in zona "D" per la produzione di ACS. (Allegato n. 16)

## 8. Nel caso di quota indivisa verifica della possibilità di divisione dell'immobile

L'immobile per la sua conformazione e consistenza non è divisibile in natura pertanto si è procederà alla valutazione dell'intero bene di proprietà dei Signori Preciado Santillan Alvaro Miguel e Mite Valtejo Maria Janina, esecutati, rispettivamente per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

## 9. Valutazione dell'immobile

### Criteri di Stima

La stima viene compiuta con metodo sintetico-comparativo, riferita al metro quadrato di superficie lorda, effettuata utilizzando prezzi di mercato noti, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza a quello di perizia oggetto di recenti contrattazioni.

Le indagini sono state eseguite sul mercato immobiliare della zona, sull'esame della banca dati dei valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), sui dati raccolti all'agenzia F.I.A.I.P. per unità simili o di tipologia sufficientemente prossima a quella in esame, con particolare attenzione alle caratteristiche intrinseche dell'immobile periziato, alla tipologia, allo stato di manutenzione, al livello qualitativo delle finiture, alla collocazione nel territorio, all'accessibilità ed infine al livello di commerciabilità.

L'analisi dei valori di mercato in zona costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.



Stima del valore a base d'asta

In considerazione del mediocre stato di manutenzione dell'edificio, della posizione periferica, seppur con presenza di servizi, della limitata accessibilità, solo pedonale da scalinata esterna, del discreto stato dell'appartamento nelle finiture, impianti, luminosità ed esposizione, si ritiene opportuno applicare un valore di € /mq 1.200,00 per la superficie commerciale dell'appartamento più il 30% della superficie del balcone:

**Mq. 98 x €/mq. 1.200,00 = € 117.600,00**

Valore a base d'asta dell'immobile € 117.600,00

(centodiciasettemilaseicento/00)

Lo stato dell'immobile fa sì che la valutazione commerciale dello stesso sia conforme al corrente prezzo di mercato degli immobili di pari superficie e zona.

Con la presente relazione si ritiene di aver assolto l'incarico del Tribunale di Genova per quanto concerne l'oggetto di stima.

Genova 26 ottobre 2012

Il consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Giorgio Pretelli

