

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.E. 509/17

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.

- Avvocato L. Ghia -

contro

XXXXXXXX XXX XXXX XXXX

XXXXXXXX XXX XXXX XXXX

- Esecutate -

Giudice dell'Esecuzione: **dott. R. AMMENDOLIA**

RELAZIONE DI STIMA

*dell'appartamento int. 2, sito nel Comune di Genova-Pontedecimo,
posto al piano terreno del fabbricato di Lungotorrente Secca civ. 7*

Il sottoscritto geom. Luigi Lanero è stato incaricato dall'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, con decreto di fissazione di prima udienza del 18.11.2017 (nella quale è riportato il quesito di rito), di effettuare la stima dell'immobile oggetto di esecuzione e precisamente l'appartamento sito in Genova-Bolzaneto, distinto con l'int. 2 del civ. 7 di Lungotorrente Secca .

Lo scrivente prestava giuramento con dichiarazione in cancelleria il 31.10.2017 ed in seguito a detto adempimento poteva scaricare i documenti ipocatastali dal sito .

In data 3.11.2017 predisponeva la raccomandata A/R da inviarsi all'Esecutata nella quale fissava la data del 27.11.2017 alle ore 15 per l'accesso nell'appartamento; detta missiva veniva inviata anche con posta ordinaria .

In data 5.12.2017 presentava istanza per le necessarie visure presso l'archivio progetti del Comune di Genova, dove in data 5 gennaio 2018 reperiva copia di un progetto .

Accedeva presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati per acquisire i documenti mancanti (planimetria catastale e certificato storico) .

Alla data stabilita lo scrivente, accompagnato da proprio collaboratore per la redazione della Certificazione Energetica, effettuava il sopralluogo nell'immobile oggetto di espropriazione .

Con lettera in data 27.12.2017 (inviata con mail del 28.12.2017) lo scrivente chiedeva all'Amministrazione del Condominio notizie in merito ad eventuali debiti e l'entità delle spese annuali; l'Amministratore rispondeva alla specifica richiesta con mail in data 29.12.2017 .

Infine con l'ausilio di un proprio collaboratore presente al sopralluogo, geom. Claudio Ferrero, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 2696, è stato predisposto l'attestato di certificazione energetica n.

847 del 9.1.2018 che viene unito alla presente quale Allegato 1 .

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Genova, quartiere di Bolzaneto: appartamento distinto con l'interno 2 del civico 7 di Lungotorrente Secca, posto al piano terreno, composto da: piccolo ingresso, ampio locale soggiorno-angolo cottura, bagno, due stanze e piccolo cortile sul retro .

La consistenza dell'appartamento è visibile dalla planimetria dello stato attuale (v. Allegato 2) di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo .

1.1 - Dati tecnici

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare risulta così ripartita:

- Appartamento: mq 59,00
- Cortile: mq 13,00

1.2 - Calcolo superficie virtuale

$(mq\ 59,00 \times 1,00) + (mq\ 13,00 \times 0,15) = mq\ 60,95$ che si arrotonda a **mq 61,00** .

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Genova, intestato a **XXXXXXXX XXX XXXX XXXX nata in ECUADOR il 12.7.1956**, con i seguenti dati:

Sezione **SQ** - Foglio **9** - Mappale **249** - Sub. **7** - Mappale **362 (cortile)** - **Lungotorrente Secca n. 7 int. 2** - Piano **T** - Categoria **A/4** - Classe **2** - Vani **4,5** - R.C. **€ 199,87** .

1.4 - Confini

L'appartamento, con il cortile annesso, così confina:

- a nord: con area distinta con il mappale 328 del Foglio 9 del Catasto

- Terreni;
- a est: con muro di perimetro su area distinta con il mappale 328 del Foglio 9 del Catasto Terreni;
 - a sud: con muri di perimetro su la vecchia strada Lungotorrente Secca ora strada di collegamento interno;
 - a ovest: con l'atrio e vano scala e con l'appartamento int. 1 .

2) **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

l'edificio è ubicato nel quartiere di Bolzaneto, nelle immediate vicinanze del Torrente Secca, come visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 3; Bolzaneto è un quartiere genovese della Val Polcevera, compreso tra i quartieri di Rivarolo a sud e Pontedecimo a nord e confinante con i comuni di Ceranesi a nord-ovest e Serra Riccò e Sant'Olcese a nord-est .

Bolzaneto fa parte insieme ai quartieri di Rivarolo e Pontedecimo del Municipio V Valpolcevera .

Il territorio dell'ex circoscrizione di Bolzaneto si estende su entrambi i versanti del Polcevera. Il centro principale (Bolzaneto) si trova sulla sinistra del torrente, lungo la ex Strada Statale 35 dei Giovi.

Sull'argine che divide l'abitato dal torrente,

costruito intorno alla metà dell'Ottocento, corre la linea ferroviaria Genova-Torino.

Collegamenti pubblici:

Il quartiere di Bolzaneto è collegato con gli altri quartieri della Val Polcevera da diverse strade urbane. Oltre alla ex Strada Statale 35 dei Giovi, che attraversa il centro del quartiere, sono state aperte negli ultimi anni due strade di scorrimento lungo le sponde del Polcevera (quella alla destra del torrente in direzione nord-sud e quella alla sinistra nella direzione opposta) .

Il quartiere è attraversato anche dall'Autostrada A7, Genova-Milano di cui ospita un importante casello di uscita. Da Bolzaneto partono inoltre diverse strade provinciali che collegano il fondovalle con i comuni dell'alta Val Polcevera (Cranesi, Sant'Olcese e Serra Riccò). Tra queste la Strada Provinciale 52 che conduce al Santuario di N.S. della Guardia .

Bolzaneto è dotata di una stazione ferroviaria sulla linea dei Giovi Genova Sampierdarena (Pontedecimo)-Busalla-Ronco Scrivia; tale linea è percorsa esclusivamente da treni regionali .

STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dall'Esecutata .

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno 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: nessuno

4.2. - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni

- iscrizione ipotecaria volontaria in data 6.8.2004, nn. 40075/9709, di concessione a garanzia di mutuo, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. contro XXXXXXX XXX XXXX XXXX;

4.2.2. Pignoramenti:

- trascrizione in data 28.6.2017, nn. 20382/14032, di verbale di pignoramento immobili, a favore di VELA MORTGAGES s.r.l. contro XXXXXXX XXX XXXX XXXX .

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'Amministratore del Condominio, dott. Edoardo Venturoli, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente datata 27.12.2017, con mail in data 29.12.2017 (v. Allegato 4), da cui risulta che i dati e il debito generale per l'immobile in questione, a tutt'oggi, è così articolato:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 416,00;

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento

della perizia:

nessuna - è in corso una raccolta
di preventivi per tubazione
adduzione esterna acqua

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna .

Il dott. Venturoli nella predetta missiva fa riferimento ad un contenzioso per morosità in essere con l'int. 1 per spese di amministrazione arretrate per € 6.133,06 . Detto immobile è in vendita all'asta.

5) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. - Attuali proprietari

All'esecutata la piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia è pervenuta per atto di compravendita rep. n. 28658/14453 del 30.7.2004, trascritto a Genova il 6.8.2004 ai nn. 40073/24821, a rogito notaio A. Fusaro di Genova, per acquisto fattone dalla società GIANO s.r.l.

6.2. - Precedenti proprietari

Alla predetta società la piena proprietà dell'immobile distinto con il sub. 1 (che ha successivamente originato l'attuale sub. 7) è pervenuta per atto di compravendita rep. n. 63359 del 14.1.2003, trascritto a Genova il 10.2.2003 ai nn. 5139/3515, a rogito notaio C. Canepa di Genova, per acquisto fattone dai signori XXXXXXXXXXXXXXXX .

Al signor XXXXXXXXXXXX la piena proprietà dell'immobile sub. 1 è pervenuta per scrittura privata autenticata rep. n. 38293 del 21.10.1994, trascritto a Genova il 11.11.1994 ai nn. 24371/18497, a rogito notaio G. Torrente di Genova, per acquisto fattone dalla società ERG s.p.a. .

6) REGOLARITÀ EDILIZIA

7.1. - Regolarità urbanistico-edilizia

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova, è stato reperita un'unica pratica

edilizia e precisamente Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 2698 del 21.5.2004 la cui copia è stata ritirata in data 8.1.2018 .

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 2), di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo, e la planimetria allegata alla predetta D.I.A. (v. Allegato 5), per l'unità immobiliare non si sono riscontrate difformità .

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte non risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità in quanto edificato in epoca antecedente al 1934 .

7.2. - Regolarità catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 2), di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo, e la planimetria catastale (v. Allegato 6) per l'unità immobiliare non si sono riscontrate difformità .

7.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

7.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuna .

7.3.2. di conformità catastale: nessuna .

7) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-PI (ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-industriale) .

8) VINCOLI

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

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) .

9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandato per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 7 .

10.1 - Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: muratura portante in pietrame con facciate ad intonaco liscio e tinteggiato in buone condizioni;
- solai: legno;
- copertura: copertura a falde inclinate;

10.2 - Componenti edilizie costruttive

- vano scala: pareti e soffitti in tinta, ringhiera in ferro con corrimano in legno, pedate in marmo - condizioni buone;
- pareti esterne: in muratura di pietra; rivestimento con intonaco liscio - condizioni buone;
- infissi esterni: serramenti in alluminio con vetrocamera e persiane in alluminio; condizioni buone;
- infissi interni: porte in legno; condizioni buone;
- angolo cottura: pareti dell'angolo cottura parzialmente rivestite in gres porcellanato;
- bagno: pavimento e pareti parzialmente rivestite in piastrelle di gres porcellanato; soffitto in tinta - condizioni buone; - sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia; condizioni buone;
- pavimenti: piastrelle di gres porcellanato da cm 30 x 30 - condizioni buone;
- pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta; condizioni normali;
- porta d'ingresso: portoncino in legno .

10.3 - Impianti

- gas: alimentazione a gas metano
- elettrico: in traccia
- fognario: allacciato alla rete comunale
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale
- termico: impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda autonomi con calderina a gas;
- condizionamento: assente .

10) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. - Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento .

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

Altro elemento da tener conto sono le eventuali difformità edilizie accertate .

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero .

11.2. - Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.*;
- acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto .

11.3. - Valutazione

Viste le caratteristiche del bene da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato .

Tenuto conto del fatto che negli ultimi anni il mercato immobiliare a Genova ed in particolare della zona di Borzoli, ha subito una contrazione media intorno al 5-6% riferito ai prezzi medi della tipologia residenziale si fa rilevare che tale contrazione non è stata omogenea.

Infatti i segmenti di mercato meno elevati hanno avuto una diminuzione molto più alta rispetto agli altri, se calcolati in percentuale; nella zona i fabbricati residenziali hanno subito un'oscillazione negativa compresa tra il 3% e 4% nell'ultimo semestre . Si osserva altresì che attualmente il mercato immobiliare è stagnante in tutta la città ed in particolare nella zona .

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2017 - I° semestre)	€/mq 850,00	€/mq 1.250,00
- indagine di mercato	€/mq 600,00	€/mq 900,00

