

Geom. Giovanni Carlini
Via B. Assereto 6/4 – 16036 Recco (GE)
Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U
Tel. +39.0185.177.2015 Fax.+39.0185.177.2063
mail : gcarlini@geo-arch.it pec : giovanni.carlini@geopec.it

R.G.E. 124/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da	
CREDITORE PROCEDENTE: CONDOMINIO VIA SAMPIERDARENA 3 - GENOVA	
Codice Fiscale: 93000850102	
Avvocato: Forino Michele	
contro	
DEBITORE ESECUTATO: I.....	
Codice Fiscale: L.....	
Residente a (.....) (.....)	
G.E.: dott. Delucchi Renato	
Data udienza d'incarico: 21/01/2017	

Dati generali del bene e suddivisione in lotti

Lotto 1/unico
Valore stimato Euro 86.000,00
Quota di proprietà 1/1
Immobile sito nel Comune di Genova Via Sampierdarena 3/1 (già via Palazzo della Fortezza)
Distinto in Catasto Sez SAM Foglio 41 Part. 318 Sub. 5 Cat. A/3 Cl. 3 RC € 743,70
Comproprietari:
Divisibilità: non divisibile

PERIZIA DI STIMA ANALITICA



Geom. Giovanni Carlini
rge 124-17 perizia stima 02/11/2017

1/15



Sommario

1 -	PREMESSE	3
1.1	- Nomina e accertamenti richiesti al Consulente	3
1.2	- Metodo di accertamento e di stima	3
2 -	OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	3
2.1	- Ubicazione	3
2.2	- Sopralluoghi rilievi e indagini effettuate	4
3 -	IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	5
4 -	SCHEDA DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE – Lotto 1	5
4.1	- Identificativi catastali	6
4.2	- Confini	6
4.3	- Descrizione	6
4.4	- Caratteristiche zona	8
4.5	- Regolarità catastale	8
4.6	- Regolarità edilizia	8
4.7	- Indagine Urbanistica	8
4.8	- Vincoli	9
4.9	- Stato di possesso	9
4.10	- Vincoli e oneri giuridici	9
4.11	- Attuali e precedenti proprietari	10
5 -	INDAGINI DI MERCATO	10
5.1	- Criteri di Stima	11
5.2	- Fonti di informazione	11
5.3	- Esiti Aste Giudiziarie	13
6 -	VALUTAZIONE E STIMA – Lotto 1	13
6.1	- Calcolo della Superficie Commerciale [SC] (Norma UNI 10750)	13
6.2	- Coefficienti di differenziazione applicati	13
6.3	- Valori di mercato rilevati	14
6.4	- Valore stimato	14
6.5	- Divisione in lotti	15
7 -	Allegati	15



1 - PREMESSE

1.1 - Nomina e accertamenti richiesti al Consulente

06/07/2017 - il Giudice Dr. Delucchi nominava lo scrivente Geom. Giovanni Carlini esperto per la stima dei beni immobili pignorati per la presente procedura, convocandolo per il giuramento da fare con dichiarazione presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

11/07/2017 - lo scrivente prestava giuramento per l'adempimento del mandato conferitogli.

1.2 - Metodo di accertamento e di stima

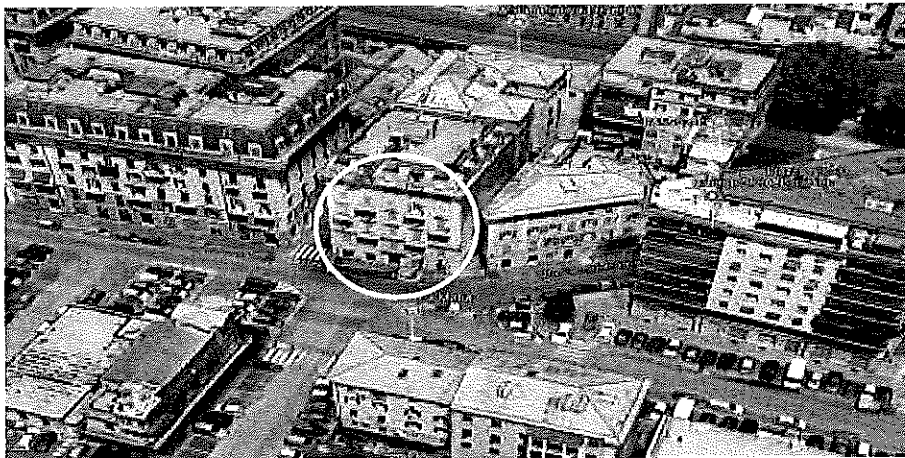
Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 18/09/2017.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

2 - OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 - Ubicazione

GENOVA - via Sampierdarena 3/1 piano 1° (già via Palazzo della Fortezza)



2.2 - Sopralluoghi rilievi e indagini effettuate

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a individuare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

11/07/2017 - fissazione del sopralluogo in data 20/07/2017 mediante invio di raccomandata e di lettera prioritaria all'esecutato;

20/07/2017 - tentato sopralluogo all'immobile in oggetto, non effettuato per assenza dell'esecutato;

20/07/2017 - fissazione del 2° sopralluogo in data 27/07/2017 mediante invio di raccomandata e di lettera prioritaria all'esecutato;

27/07/2017 - tentato sopralluogo all'immobile in oggetto, non effettuato per assenza dell'esecutato;

27/07/2017 – in considerazione che le comunicazioni non erano ritirate e che i tentativi di accesso risultavano senza esito, lo scrivente depositava istanza di accesso forzoso e contestuale proroga dei termini del deposito della perizia;

01/08/2017 – Il Giudice dispone l'accesso forzoso nominando So.Ve.Mo. quale custode e concede proroga al CTU sino al 02/10/2017;

17/08/2017 – Richiesta a IRE Liguria per verifica esistenza attestato di prestazione energetica relativo all'immobile;

21/08/2017 – accesso telematico all'Agenzia del Territorio per l'acquisizione della visura e della planimetria catastali;

29/08/2017 – IRE Liguria comunica che l'unità immobiliare è sprovvista di attestato di prestazione energetica;



18/09/2017 - esecuzione del sopralluogo, alla presenza del Custode con l'ausilio del fabbro, durante il quale si sono rilevati gli elementi utili al fine sia di individuare il più probabile valore di mercato dello stesso e sia per la redazione dell'attesto di prestazione energetica.

16/10/2017 – protocollazione della certificazione energetica.

3 - IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



Lotto 1 Appartamento in Comune di Genova (GE)

Via Sampierdarena 3/1

4 - SCHEDA DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE – Lotto1

Piena Proprietà - quota 1/1

Comune: GENOVA (GE)

Indirizzo: Via Sampierdarena 3/1 piano 1°



Composto da: 8 vani

4.1 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a l _____, con i seguenti dati:

Sez	Foglio	Part.	Sub	Categ	Classe	Cons	S. Cat.	R.C.
SAM	41	318	5	A/3	3	Vani 8	149 m²	€.743,70
Toponomastica			Genova - Via Palazzo della Fortezza 3 Piano 1 Int.1					

4.2 – Confini

L'appartamento confina:

- a nord: con muro perimetrale su Via Nicolò Bruno;
- ad est: con muro in comunione con l'appartamento int. 2, vano scala condominiale e appartamento int.3;
- a sud: con muro perimetrale su Via Sampierdarena;
- ad ovest: con muro perimetrale su Via Andrea Prasio (gia via Palazzo della Fortezza);
- sopra: con l'appartamento interno 4 piano 2°;
- sotto: con le unità commerciali del Piano strada.

4.3 - Descrizione

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta in un edificio posto all'estremità di levante di Via Sampierdarena. L'edificio, di tipo civile, risalente al periodo prebellico è composto da 7 piani fuori terra con originale destinazione a residenza.

Dall'atrio si accede ai piani tramite le scale comuni o l'ascensore, con sbarco rialzato rispetto alla quota dell'atrio.

L'unità immobiliare affaccia a Sud su via Sampierdarena e ad Ovest e a Nord su strade secondarie.



L'appartamento si presenta in generale in condizioni mediocri, gli impianti e le dotazioni presentano elementi di degrado, imputabile sia alla vetustà che alla carenza di manutenzione.

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	muratura portante in pietra - condizioni: buone
Solai:	tipologia: cemento - condizioni: non verificato
Copertura:	tipologia: a falde e terrazzo - condizioni: non verificato
Scale:	tipologia: a 3 rampe – ubicazione: interna – ascensore: presente – condizioni: discrete.
Componenti edilizie e costruttive:	
Pareti esterne:	muratura in pietra - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese tintecciato - condizioni: discrete
Portone atrio:	tipologia: a 2 ante - materiale: metallo-vetro - condizioni: buone
Scale:	gradini in marmo di Carrara, pianerottoli in graniglia alla genovese – pareti scale lambrino in smalto e tinta lavabile, atrio rivestito in marmo - condizioni: buone.
Porta caposcala:	2 ante a battente di legno - condizioni: mediocri
Infissi esterni:	finestre: doppia anta a battente in legno vetro singolo - condizioni: mediocri – persiane in legno - condizioni: mediocri
Infissi interni:	porte a battente in legno - condizioni: mediocri
Cucina:	pavimento in graniglia di marmo e pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica - condizioni: mediocri
Wc:	pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica - condizioni: mediocri
Pavimenti:	in graniglia di marmo - condizioni: mediocri
Pareti:	in tinta traspirante - condizioni: mediocri
Impianti:	
Citofonico:	presente
Ascensore:	presente – verificare se l'u.i. partecipa al suo utilizzo
Gas:	alimentazione: gas metano



Geom. Giovanni Carlini
Via B. Assereto 6/4 – 16036 Recco (GE)
Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U
Tel. +39.0185.177.2015 Fax.+39.0185.177.2063
mail : gcarlini@geo-arch.it pec : giovanni.carlini@geopec.it

Elektrico:	sottotraccia parzialmente sfilabile
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico:	allaccio presente
Termico:	autonomo con piastre radianti in alluminio.
Certificazione energetica	
Classe energetica	G

4.4 - Caratteristiche zona

La zona ove insiste il cespite è caratterizzata dalla presenza di residenza a carattere popolare ed attività commerciali.

I servizi pubblici e di trasporto sono a pochi metri in via Sampierdarena e via Buranello. La zona è dotata di servizi commerciali e trasporti pubblici, sono invece assenti le zone a verde.

La disponibilità di parcheggi è insufficiente.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

4.5 – Regolarità catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi per l'errato posizionamento della finestra del vano d'angolo su Via Bruno.

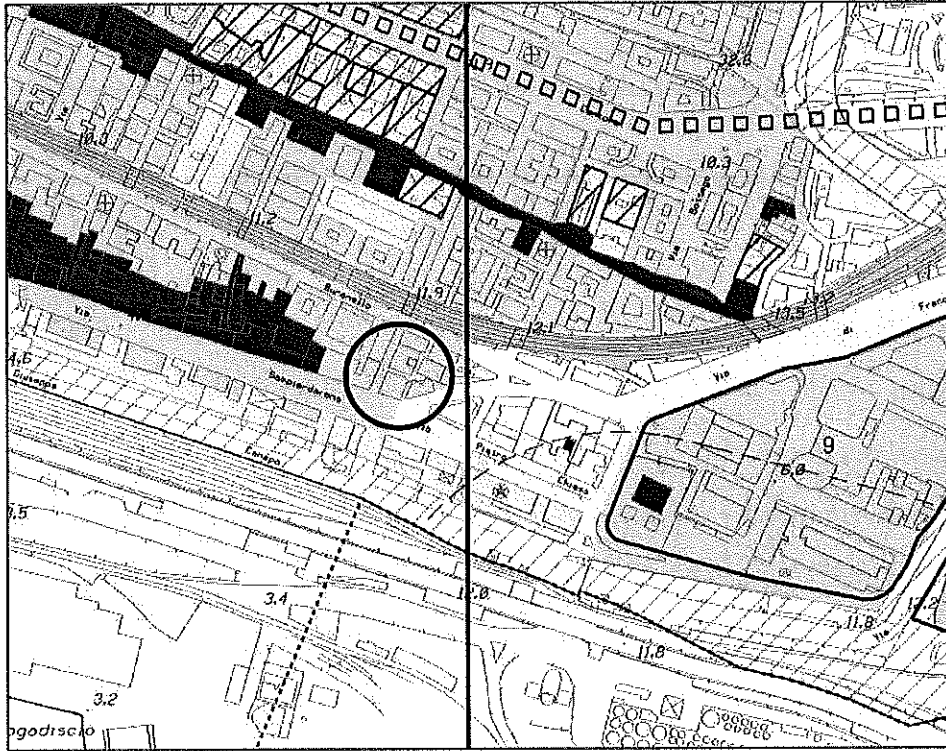
4.6 – Regolarità edilizia

La costruzione del fabbricato cui appartiene l'alloggio è antecedente al 1942, le ricerche presso l'archivio progetti comunale non ha dato risultati.

4.7 – Indagine Urbanistica

- Piano Urbanistico Comunale: Tavola 37 - Zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (*vedi stralcio che segue*)





Stralcio Tavola 37 PUC

4.8 - 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.
- dalla parte III° del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex legge 1497/1939).

4.9 - Stato di possesso

L'immobile, salvo gli arredi del precedente inquilino, è libero.

4.10 - Vincoli e oneri giuridici

4.10.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna



- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Altre limitazioni d'uso: nessuno.

4.10.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

- Ipoteche: Nessuna.

Pignoramenti

- Trascrizione in Genova data 23/06/2017 –reg. part. n. 13571 di atto di pignoramento immobili a favore di CONDOMINIO IN GENOVA VIA SAMPIERDARENA 3, contro BALDI CLAUDIO.

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.10.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- di conformità urbanistico edilizia: nessuno
- di conformità catastale: €.450,00 oltre oneri fiscali

4.10.4 Altre informazioni per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non comunicate.
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: esistenti ma di importo non precisato dall'amministrazione.

4.11 - Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario

della piena proprietà.

Nato a _____ ; _____

Precedenti proprietari

Titolo ultraventennale a favore di _____

5 - INDAGINI DI MERCATO



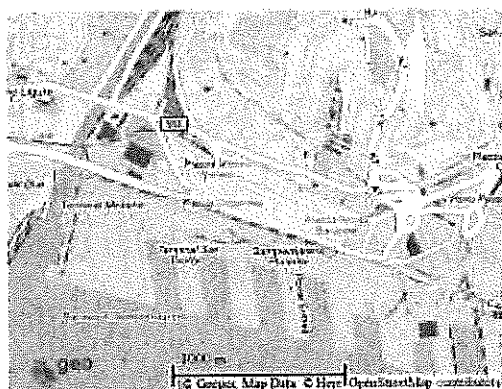
5.1 - Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima analitico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

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.

5.2 - Fonti di informazione

5.2.1 Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)



Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona:

Semicentrale/BURANELLO-SAMPIERDARENA TS.M (LUNGOMARE CANEPA-V.RELA-V.GIOVANNETTI-P.ZZA MODENA)

Codice di zona: C23

Microzona catastale n.: 38

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1000	L

Cat.	Tipologia OMI	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo	Superficie	Piano
A/3	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700,00	1.000,00	149	Intermedio

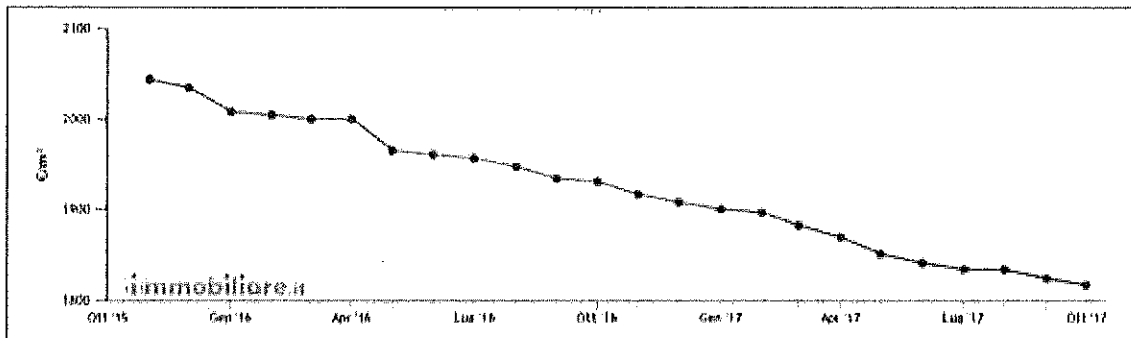
$$K = (0,3 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,375$$

$$\text{Valore normale unitario} = 700,00 + (1.000,00 - 700,00) \times 0,375 = \text{€} .812,50$$



5.2.2 Andamento dei prezzi

Relativamente al quartiere e più in generale al ponente genovese, il quadro complessivo mostra ancora un calo dei valori immobiliari nonostante la progressiva ripresa del numero di compravendite. I prezzi in offerta presentano quindi una riduzione rispetto allo stesso periodo del 2016.



Andamento prezzo medio richiesto in vendita - Genova

5.2.3 - Banca dati FIAIP (2016)

Quartiere	stato	Val. minimo	Val. massimo
Via Sampierdarena	Da ristrutturare	€/mq 750	€/mq 1050

5.2.4 Banche dati immobiliari

Quotazione per abitazioni di tipo economico nella zona **Genova Sampierdarena**:

2° FASCIA Ubicaz. minor pregio	FASCIA MEDIA	1° FASCIA Ubicaz. maggior pregio	tendenza
890 €/mq	1020 €/mq	1150 €/mq	-10%

5.2.5 Indagini presso agenzie locali

tipo	stato	minimo	medio	massimo
Abitazioni tipo economico	NORMALE	€/mq 500	€/mq 600	€/mq 900



5.3 - Esiti Aste Giudiziarie

L'attività immobiliare dell'ultimo biennio risulta sostanzialmente trainata da investitori il cui interesse è quasi interamente limitato a prodotti di qualità, meglio se acquistati a condizioni "opportunistiche".

Il mercato immobiliare del ponente genovese risulta esposto alla debolezza del contesto economico, dove mancanza di infrastrutture, spopolamento, riduzione degli spazi sociali, carenza di lavoro, sono la causa di un forte squilibrio Domanda/Offerta che si evidenzia con *Prezzi inferiori al Valore Intrinseco* degli immobili.

Anno vendita – Ubicazione immobile	caratteristiche	valore/mq
2009 via Scaniglia	mq 85,50	€ 640,00
2010 via Cassini	mq 90,39	€ 355,00
2015 via Cervetto	mq 62,00	€ 334,00
2015 via Buranello	mq 69,00	€ 355,00
2016 via Fillak	mq 85,00	€ 272,00
2016 via Sampierdarena	mq 55,00	€ 532,00
Valore medio al mq		€ 415,00

6 - VALUTAZIONE E STIMA – Lotto 1

Comune: GENOVA (GE)

Indirizzo: Via Sampierdarena 3/1 piano 1°

Dati catastali: Sez. SAM Fg. 41, part. 318, sub. 5

6.1 - Calcolo della Superficie Commerciale [SC] (Norma UNI 10750)

descrizione	SEL	%	SC
appartamento	153,35	1,00	153,35
Totale Superficie Commerciale [SC] mq			153,35
Totale SC arrotondato (dpr 138/98) mq			153,00

6.2 - Coefficienti di differenziazione applicati

descrizione	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00



Geom. Giovanni Carlini

Via B. Assereto 8/4 – 16036 Recco (GE)
 Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U
 Tel. +39.0185.177.2015 Fax.+39.0185.177.2063
 mail : gcarlini@geo-arch.it pec : giovanni.carlini@geopec.it

LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Primo piano	0,98
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Ovest	0,98
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni scadenti	0,96
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Alla genovese	1,02
PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
Coefficiente Globale	0,74

6.3 - Valori di mercato rilevati

OMI minimo (1° semestre 2016)	€ 900,00
OMI massimo (1° semestre 2016)	€ 1.300,00
Banca dati FIAIP medio	€ 750,00
Banche dati immobiliari medio	€ 1.050,00
Agenzie locali medio	€ 1.185,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 760,00

6.4 - Valore stimato**Lotto unico****Appartamento Via Sampierdarena 3 piano 1° interno 1 - Genova.**

Piena proprietà per 1/1

Superficie virtuale [SC] mq 153,00

Valutazione = €/mq 760,00

Coefficiente di differenziazione = 0,74

$$\text{mq } 153,00 \times \text{€/mq } 760 \times 0,74 = \text{€} 86.047,00$$

Valore stimato arrotondato: € 86.000,00.-



Geom. Giovanni Carlini

Via B. Assereto 6/4 – 16036 Recco (GE)
Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U
Tel. +39.0185.177.2015 Fax.+39.0185.177.2063
mail : gcarlini@geo-arch.it pec : giovanni.carlini@geopec.it

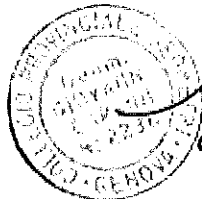
In considerazione del periodo recessivo del mercato immobiliare ed al fine di una più facile commerciabilità il valore di stima sopraindicato è ridotto della percentuale media tendenziale 10 %, quindi, arrotondando:

Valore a base d'asta: €.77.000,00.-

6.5 – Divisione in lotti

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti, se non a fronte di onerose opere edilizie e impiantistiche.

Recco, 30/10/2017

 L'Esperto
Geom. Giovanni Carlini

7 - Allegati

- 1) documentazione fotografica
- 2) piantina catastale
- 3) visura catastale
- 4) certificato energetico

