R.E. 111/2017

TRIBUNALE di GENOVA

Sezione - Esecuzione Immobiliari

Ill.mo Giudice Dott. Ammendolia Rosario

Parti

Contro

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. Enrico Selis

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2458,

con studio in Genova, Via XX Settembre, 2/44, C.A.P. 16121

(tel. 010/566106 _ cell. 347.721.0635)

Firmato Da: SELIS ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c1a17adc58de2f068317ab96ef7358c

UNICO LOTTO: Appartamento posto al piano primo del fabbricato, ad uso abitazione dell'edificio, sito nel Comune di Genova, Via Voltri, civ.1B interno 4. Catastalmente indicato erroneamente con il civ. 18

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (doc. 1), dell'appartamento sito nel Comune di Genova – Voltri, facente parte del fabbricato condominiale indicato con il civ. 1B di Via Voltri, precisamente: Appartamento distinto con l'interno 4, posto al piano primo, ad uso abitazione, composto di vani catastali quattro e mezzo: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio ed una camera.

1.1) Dati tecnici

Appartamento di superficie totale di mq 69,86 e mq 55,45 (giardino).

Dai rilievi eseguiti in loco l'immobile risulta avere le seguenti superfici:

superficie netta mq. 60.87.

superficie lorda mq 69.86 oltre a mq. 55,45 di giardino.

superficie lorda commerciale mq 75.40.

1.2) Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al NCEU del Comune di Genova, Sezione VOL, Foglio 32, Mappale 380, Sub 71, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Vani 4,5, Rendita Catastale € 383.47 in capo a:

Firmato Da: SELIS ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c1a17adc58de2f068317ab96ef7358c

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni con

nato a

1.3) Regolarità catastale

La rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc.2) risulta difforme con lo stato rilevato e precisamente: demolizione di tramezza tra sala e cucina con creazione di muretto basso divisorio; creazione angolo cottura in pietra; allargamento accesso dall'ingresso al vano cucina/sala; demolizione di parete tra ingresso e disimpegno. Per tali opere non risulta alcun progetto presentato presso l'ufficio Edilizia privata del Comune di Genova.

Dalle ricerche catastali eseguite si è potuto riscontrare che nell'anno 1987 è stato presentato presso l'Agenzia del Territorio di Genova, un aggiornamento catastale dovuto all'inserimento del giardino in pianta, dove nella precedentemente planimetria d'impianto datata 17.12.1963, era assente. Risulta tuttavia nell'ultima planimetria presentata (anno 1987), un errore grafico ovvero l'assenza della finestra nel vano w.c., correttamente presentata nella planimetria d'impianto del 1967.

1.4) Confini

L'appartamento così confina:

- a nord con: giardino di pertinenza;
- a sud con: vano scala e interno 3;
- a ovest con: altra abitazione;

Firmato Da: SELIS ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c1a17adc58de2f068317ab96ef7358c

- a est con: vano scala e interno 1;

- sopra con: altra abitazione;

- sotto con: altra abitazione.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica a carattere prevalentemente abitativo a media densità. Come rilevabile dallo stralcio della planimetria riferita all'ubicazione dell'immobile di cui al (doc.3). Il movimento veicolare, è sostenuto su Via Voltri e sulle vie limitrofe: Via Aurelia. La tipologia edilizia più diffusa è quella di tipo economico e popolare. Nel quartiere il parcheggio è limitato su tutta la zona.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e commerciale; zone d'interesse: Villa Brignole Sale Duchessa di Galliera (XVII Secolo), Villa Lomellini Mameli (XVIII Secolo).

Collegamenti pubblici: Il servizio di autobus per il centro urbano è a soli pochi metri dall'immobile preso in esame. L'imbocco autostradale di Genova - Ventimiglia dista a circa m. 300; la stazione ferroviaria di Genova Voltri dista a poche centinaia di metri; il nucleo di Genova è a circa Km 17,00.

Firmato Da: SELIS ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c1a17adc58de2f068317ab96ef7358c

3) STATO DI POSSESSO

3.1) L'appartamento oggetto di perizia risulta locato in assenza di regolare contratto, come accertato direttamente dal sottoscritto Estimatore.

Attualmente l'immobile è di proprietà, come da contratto di compravendita del 27/10/2006 in atti dal 06/11/2006 Repertorio n.: 58033, Rogante: Notaio Sacco Giovanni, sede Genova, della Sig.ra

Ai fini della presente perizia la valutazione del bene verrà pertanto riferita a immobile libero e non occupato in quanto assente un regolare contratto di locazione.

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1) Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: quelle indicate in successivo paragrafo.

4.1.2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova l'esecutata risulta aver contratto matrimonio con

e con sentenza del Tribunale di Genova n. 1200 in data 21.03.2011 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui sopra (doc. 1).

Il certificato di residenza dell'esecutata viene qui allegato al (doc.1).

4.1.3) Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4) Altre limitazioni d'uso: nessuno.

L'appartamento oggetto di perizia risulta attualmente occupato (in assenza di regolare contratto di locazione) dalla Sig.ra nata a

Firmato Da: SELIS ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c1a17adc58de2f068317ab96ef7358c

', come accertato direttamente dallo scrivente, quindi ai fini della valutazione dell'immobile, lo stesso sarà considerato come libero.

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

Nella documentazione agli atti è presente la relazione notarile, sostitutiva della certificazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567 cpc e pertanto gli adempimenti da parte del creditore procedente risultano completi.

Con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, in particolare per quanto riguarda le note di natura pregiudizievole (consistenti in pignoramenti, ipoteche, sequestri, ecc.), la situazione ipocatastale risulta la seguente:

- in data 14/11/2003 con Atto di acquisto (Notaio Biglia Piero) a favore della Sig.ra , contro Sig. per la quota di proprietà di ¼, Sig. per la quota di proprietà di ¼, Sig.ra per la quota di proprietà di ¼, Sig. per la quota di proprietà di 1 / 4 ;
- in data 27/10/2006 con Atto di acquisto (Notaio Sacco Giovanni) a favore della Sig.ra . contro la Sig.ra per la quota di proprietà di 1/1.

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia per quanto riguarda l'appartamento: dalle ricerche effettuate presso il Comune di Genova, risulta essere presente il progetto originale dell'immobile oggetto del quesito registrato con

Firmato Da: SELIS ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c1a17adc58de2f068317ab96ef7358c

Progetto N. 1407/1956 non corrispondente con lo stato rilevato (doc. Pertanto non è possibile certificare la conformità.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1.1) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.380 circa annue, comprendenti spese luce scale, assicurazione fabbricati e consumo acqua e riscaldamento; le cifre sopraesposte sono state comunicate direttamente dall'Amministratore del condominio: – Dott. Giovani Marco Via Pra 159 - 16122 Genova, tel. 010.665820 cell. 349.8116297- mail marcogiovani@libero.it.

5.1.2) Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate scadute al momento della perizia:

- rifacimento tratto fognario: € 141,00
- preventivo centrale termica: € 1.801,00

Inoltre l'Amm.re, asserisce che non vi è nessuna delibera per lavori straordinari in atto.

5.1.3) Spese ordinarie condominiali scadute e insolute alla data della perizia: € 3.770,00 salvo conguaglio (doc. 5).

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1) Attuali proprietari

L'immobile in perizia è pervenuto all'attuale proprietaria,

(parte esecutata), in forza di atto di compravendita presso il Notaio Sacco Giovanni, del 27/10/2006 in atti dal 06/11/2006 Repertorio n.: 58033, sede Genova. (doc. 6)

Firmato Da: SELIS ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c1a17adc58de2f068317ab96ef7358c

6.2) Precedenti proprietari

In data 14/11/2003 in forza di atto di compravendita presso il Notaio Biglia Piero (N. Rep. 19750/12274), l'immobile veniva venduto alla Sig.ra la quota di 1/1. (doc. 6)

7) REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'ufficio Visura Progetti, Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova, risulta non essere presente alcuna pratica edilizia riferita agli interventi eseguiti nell'immobile oggetto di pignoramento, riscontrati durante il sopralluogo, ad eccezione del progetto originale.

Presso l'Archivio dell'ufficio di Abitabilità, si è verificato che il Decreto è stato registrato al n.3535 in data 11/18/1964. (doc. 4.).

Lo scrivente ha accertato, presso l'ufficio Condono edilizio nel Comune di Genova, che non vi è alcuna pratica di condono inerente all'immobile preso in esame.

Si rilevano delle difforme con lo stato rilevato e precisamente: demolizione di tramezza tra sala e cucina con creazione di muretto basso divisorio; creazione angolo cottura in pietra; allargamento accesso dall'ingresso al vano cucina/sala; demolizione di parete tra ingresso e disimpegno. (doc.2-7).

La conformità edilizio/urbanistica pertanto, considerate le difformità riscontrate, non si può ritenere regolarizzata.

8) INDAGINE URBANISTICA

La zona urbanistica, ove è inserito il fabbricato condominiale di cui l'immobile in esame fa parte, è classificata dal PUC del Comune di Genova -

Firmato Da: SELIS ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c1a17adc58de2f068317ab96ef7358c

Piano Urbanistico Comunale Vigente quale zona AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale).

La corrispondente cartografia viene qui allegata. (doc.3).

In relazione alla localizzazione del caseggiato di cui il bene in perizia è porzione, è inserito dal Piano di Bacino del Torrente Cerusa della Provincia di Genova in zona di esondabilità bassa.

9) VINCOLI

Il fabbricato e l'immobile in oggetto non risultano vincolati né ai sensi della Parte II né ai sensi della Parte III del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42/04 rispettivamente sulla tutela del patrimonio storico architettonico e sulla tutela dei beni ambientali.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

10.1) Caratteristiche strutturali dell'immobile

Strutture verticali:	cemento armato (Doc. 8 foto 1-2); condizioni buone.
Solai:	solette in latero/cemento; condizioni buone.
Copertura:	piana; condizioni discreta.
Scale:	tipologia a una rampa con ballatoio, condizioni Discrete (doc.8. foto 3-4); ubicazione: interna; servoscala assente; impianto ascensore presente; condizioni discrete.
Balconi:	presente un Giardino (doc. 8 foto 13-14-15);
Cantina:	non presente.

Firmato Da: SELIS ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c1a17adc58de2f068317ab96ef7358c

10.2) Componenti edilizie e costruttive

Pavimentazione esterna:	presenza di marciapiede (doc.8 foto 1).
Pareti esterne:	intonaco liscio alla genovese e senza decori; condizioni discrete in generale (doc. 8 foto 1).
Portone/atrio condominiale:	tipologia a tre ante; materiale: alluminio; condizioni sufficienti (doc.8 foto 2-3). Pavimento atrio in pezzame di marmo.
Scale:	ballatoi e gradini (sia nelle pedate che nelle alzate) in marmo; pareti in parte in marmo e in parte in tinta bianca; Condizioni buone.
Infissi esterni:	Finestre in legno di colore bianco a vetro singolo; tapparelle in legno. condizioni discrete. (doc.8 foto 11-14);
Infissi interni:	porte in legno di colore chiaro; condizioni sufficienti. (doc. 8 foto 11);
Cucina/angolo cottura	pavimento parquet; le parete rivestite con piastrelle in cotto marroncine. condizioni buone. (doc. 8 foto 9-10);
Bagno:	pavimento in cotto di colore beige, pareti rivestite con piastrelle bianche in ceramica (h.: 1.80 m.), oltre, le pareti sono in tinta bianca. (doc. 8 foto 7). Il servizio igienico dell'alloggio è accessoriato con vasca, lavabo, bidet e w.c.. Condizioni discrete.
Pavimenti:	tutti i vani ad eccezione del locale igienico presentano pavimenti in parquet (doc. 8 foto 5-8-9-11). Condizioni discrete.

Firmato Da: SELIS ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c1a17adc58de2f068317ab96ef7358c

Pareti:	in tinta bianca come dal materiale fotografico allegato. (doc. 8 foto 8-9-11). Condizioni buone.

10.3) Impianti appartamento

Citofonico:	esistente.
Ascensore condominiale:	esistente.
Gas:	alimentazione a gas metano.
Elettrico:	sottotraccia.
Fognatura:	allacciata alla rete comunale.
Idrico:	sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
Telefonico:	esistente sottotraccia.
Termico:	di tipo centralizzato con valvole termostatiche, e con caldaia pensile esterna adibita per la sola acqua calda sanitaria. (doc. 8 foto 15).

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

L'assegnazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato di immobili similari in zone vicine o comunque assimilabili.

Le fonti di informazione si sono concretizzate sia per acquisizione diretta presso agenzia di mediazione immobiliare sia utilizzando la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (v. doc. 9), tenendo presente tuttavia che trattasi nella fattispecie di

Firmato Da: SELIS ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c1a17adc58de2f068317ab96ef7358c

alloggio di tipo popolare, nonché tramite consultazione di quotidiani locali e settimanali specializzati.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in perizia si adotteranno due criteri valutativi e precisamente, uno analitico (in funzione del reddito presunto) e uno sintetico (in funzione della superficie commerciale).

Comparando infine i due valori così ottenuti e operando la media aritmetica si addiverrà alla determinazione del più probabile valore di mercato.

11.1) Stima analitica (in funzione del reddito presunto)

Ai fini del presente calcolo estimativo si ritiene pertanto opportuno considerare un canone mensile netto (decurtate cioè le spese generali di manutenzione straordinaria, imposte, assicurazione, ecc. stimate complessivamente intorno al 13%) pari a € 400,00 mensili per l'alloggio in esame. Ne deriva un reddito annuo netto (Rn) di € 4.800,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 5% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile. Pertanto:

$V_1 = R_n/i =$ € 4.800,00/0,05 = **€ 96.000,00**

11.2) Stima sintetica (in funzione della superficie commerciale)

La superficie lorda commerciale dell'appartamento oggetto di stima misura complessivamente mq 75,40. (v. par. 1.1 della presente relazione). (doc. 7)

Pertanto, si è eseguita un'accurata ricerca di mercato su agenzie immobiliari che operano sul territorio.

Ricerche di Mercato:

- Agenzia IMMOBILIARE VOLTRI affiliato a B&R S.a.s.

Firmato Da: SELIS ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c1a17adc58de2f068317ab96ef7358c

Via Canozzini 2c r.:.....€ 950,00/ mq.;

- Agenzia Imm.re BANIN, Via F. da Persico, 18 r.....€ 1.150,00/ mq.;
- Agenzia Immobiliare TECNOCASA, Via D.G. Verità 123r.....

.....€ 1.300,00/ mq.;

- Agenzia Immobiliare DEL GUASTA, Via XX Settembre.....

..... € 1.500,00/ mq.

- Banca dati quotazioni immobiliari (OMI), (*si considera il valore minimo in quanto rispondente alle caratteristiche di mercato)*.....

.....€ 1.200,00/ mq.

Il valore medio al mq si stima in € 1.220,00. Arr. € 1.200,000

Si ottiene di conseguenza: V_2 = €/mq 1.200,00 x mq 75,40 = € 90.480,00

arr. € 90.500,00

11.3) Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

Preso atto dei valori V_1 e V_2 determinati nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle considerazioni fin qui espresse, il più probabile valore di mercato dell'appartamento *de quo* risulta:

$V_m = (V_1 + V_2)/2$ = € (96.000,00 + 90.500,00)/2 =

= **€ 93.250,00 arr. 93.000,00**

Valore definitivo immobile: € 93.000,00

12) DIVISIONE IN LOTTI

Dalla documentazione agli atti risulta che il soggetto esecutato è unico proprietario, in regime di separazione dei beni dell'immobile oggetto di

Firmato Da: SELIS ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c1a17adc58de2f068317ab95ef7358c

pignoramento; di fatto quindi non necessita formulare alcuna ipotesi circa la divisione del bene.

Stante le caratteristiche dell'appartamento in esame e considerando la zona urbanistica in cui il medesimo è inserito, lo scrivente fa presente che non è possibile la suddivisione in più porzioni di tale unità immobiliare.

13) CERTIFICAZIONI ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

La certificazione energetica numero 39485 (doc. 10) con protocollo numero PG/2017/0328679 rilasciata il giorno 11/10/2017 con scadenza il giorno 11/10/2027 riguardanti l'appartamento avente una prestazione energetica globale di 310.11 kWh/mq anno e risulta annesso alla categoria G. Ai fini del miglioramento delle condizioni energetiche complessive si ritiene di poter migliorare con l'isolamento delle pareti.

14) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

14.1) Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza in data 13.08.2017, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Ammendolia Rosario;(doc. 12)
- giuramento del CTU in sede dell'udienza in data 21/08/2017;(doc. 12)
- fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandata AR:
  - 21/09/2017 (non ritirate) (doc. 11);
- sopralluogo presso l'appartamento della presente procedura in data 02/10/2017, alla presenza dell' attuale occupante (privo di regolare locazione) Sig.ra

Firmato Da: SELIS ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c1a17adc58de2f068317ab96ef7358c

14.2) Accertamento presso Enti e Uffici Pubblici

- accesso in data 15/09/2017 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova per verifica e ritira estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, (doc. 1);
- ricerche e contatti presso l'ufficio Demografico dei Comuni di Castelletto D'Orba e Novi Ligure per la verifica dello stato di famiglia e di residenza accesso in data 15/09/2017. (doc. 1);
- visura presso l'Ufficio Urbanistica e acquisizione di cartografia;
- verifica dell'epoca di costruzione del fabbricato ed eventuale richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità; (doc. 4)
- verifiche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova ed accertamento dell'eventuale presenza di pratiche in sanatoria con possibile richiesta di copie di documentazione progettuale;
- Accesso presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova per recupero documenti (doc. 2);

Genova, 12 ottobre 2017

L'Esperto

Geom. Enrico Selis

Firmato Da: SELIS ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c1a17adc58de2f068317ab96ef7358c

ALLEGATI:

1) Certificazioni anagrafiche;
2) Certificato catastale dell'appartamento pignorato;
3) Ubicazione dell'immobile;
4) Documentazione Comunale
5) Situazione contabile Amm.ne condominio;
6) Documentazione ipocatastale
7) Elaborati planimetrici dell'appartamento in perizia;
8) Documentazione Fotografica;
9) Quotazioni Immobiliari OMI;
10) Certificazione Energetica dell'appartamento;
11) Lettere raccomandate per accesso ai luoghi.
12) Nomina C.T.U. E verbale udienza e quesito;

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

Il sottoscritto Geom. Selis Enrico, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da contro ., attesta di aver inviato prima dell'udienza copia della presente relazione al creditore procedente e agli esecutati a mezzo posta ordinaria.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 13.10.2017

L'Esperto

Geom. Enrico Selis

Firmato Da: SELIS ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c1a17adc58de2f068317ab96ef7358c