

RELAZIONE DI STIMA

Unità negoziale n.1 proprietà

Immobile n°3

Genova-Via Ponterotto civ.10 int. 2

TRIBUNALE DI GENOVA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.E. 895/2014

PROMOSSA DA:

CONTRO :

Giudice dell'esecuzione : Dr. Rosario Ammendolia



INDICE

INDICE.....	2
1. PROLOGO E DATI UTILI.....	3
2. ARGOMENTO DELLA CAUSA.....	5
3. QUESITI E RICHIESTE DEL GIUDICE ISTRUTTORE.....	7
4. ALLEGATI - ATTI ACQUISITI IN FASE DI PERIZIA.....	8
5. RISPOSTE ALLE RICHIESTE ED AI QUESITI DEL G.E.	9
A. VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, SEGNALANDO GLI ATTI MANCANTI O INIDONEI, EFFETTUARE UNA STIMA SOMMARIA DELL'IMMOBILE;.....	9
B. FARE COSTATARE NELLA RELAZIONE, PREVIA SUDDIVISIONE, OVE NECESSARIO, DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI:.....	10
D) NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA INDICARE SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA IDENTIFICANDO IL LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; FORNIRE LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA;	14
6. EPILOGO.....	15
7. SCHEDA RIEPILOGATIVA APPARTAMENTO.....	16

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuclarevello@alice.it

pec: rosaemaneuela.revello@archiworldpec.it



2 . ARGOMENTO DELLA CAUSA

I beni caduti nell'esecuzione in epigrafe e trattati in questa perizia sono costituiti da dieci immobili per quanto riguarda la proprietà Santa Maria S.r.l.

- per quanto riguarda la p Negoziale n°1
1. laboratorio sito nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 14 Cr
 2. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 8A
 3. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/2
 4. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/3
 5. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/4
 6. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/5
 7. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/6
 8. magazzino sito nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 14 Ar
 9. negozio sito nel Comune di Genova zona Molassana, Via Laiasso 2Cr
 10. magazzino sito nel Comune di Genova zona Molassana, Via Laiasso 6Ar

Vista il numero di immobili si è proceduto alla redazione di una singola perizia per ogni bene. La presente relazione è riferita all'appartamento sito in Genova, Via Ponterotto 10 int. 2 di proprietà pari a 1/1 della società indicata nella sotto citata trascrizione di pignoramento immobiliare (All. 1) come Unità Negoziale n°1 – Immobile n° 3

L'immobile risulta caduto nel pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Genova – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 09/01/2015, Registro Generale n. 466, Registro Particolare n. 360

a favore

- per la quota 1/1

contro

- per la quota di 1/1;
- ed altri che non interessano gli immobili della società oggetto di questa perizia

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemaneuela.revello@archiworldpec.it



creditori intervenuti nella procedura

Si evidenzia che, con riferimento agli immobili di via Ponterotto di cui al punto 1,2,3,4,5,6,8, il pignoramento è stato fatto sull'intera proprietà, ma dall'atto di provenienza, del 1962 la società (trasformata successivamente in s.a.s e poi di nuovo in s.r.l) acquistò solo la nuda proprietà. Durante la voltura catastale dell'atto non sono stati riportati correttamente i diritti e questo ha generato incertezze su tutti gli atti successivi. Ho effettuato ricerche sugli usufruttuari che risultano tutti deceduti pertanto ho redatto la perizia con il valore degli immobili per intero. (senza una valutazione separata tra la nuda proprietà e il valore dell'usufrutto). Segnalo la necessità di provvedere alla riunione dei due diritti (di usufrutto e nuda proprietà) presso l'Agenzia delle Entrate e presso tutti gli Uffici interessati.

Si evidenzia che nell'atto d'acquisto del 1962 non risulta l'immobile di via Ponterotto di cui al punto 7 ossia abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/6, ne le ricerche effettuate in conservatoria hanno prodotto alcun atto successivo che ne dimostri l'acquisizione e quindi la legittima proprietà.

Da verifiche catastali risulta che questo appartamento sia stato inserito a catasto nel 1991 (mentre gli altri appartamenti sono stati inseriti nel 1986) con dicitura:”recupero situazione pregressa”. Con domanda di protocollo n.GE0251928/2016 ho richiesto la visione di tale fascicolo per verificare la documentazione allegata ma ad oggi non ho ancora avuto riscontro.

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaem Manuela.revello@archiworldpec.it



3 .QUESITI E RICHIESTE DEL GIUDICE ISTRUTTORE

La S.V. Ill.ma, in udienza del 10/11/2015, ha comunicato al sottoscritto C.T.U. Dott. Arch. Rosa Emanuela Revello i seguenti quesiti:

- a) verificare la completezza della documentazione, segnalando gli atti mancanti o inidonei, provvedere quindi alla valutazione dell'immobile;
- b) fare constatare nella relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:
 - 1) identificazione del bene, compresi confini e dati catastali;
 - 2) sommaria descrizione del bene;
 - 3) la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione negli ultimi venti anni;
 - 4) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, dal titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
 - 5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riportare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Dovranno essere indicate le domande giudiziali ed altre iscrizioni, gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, il regime patrimoniale dei coniugi, gli altri pesi e limitazioni d'uso;
 - 6) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque non saranno opponibili all'acquirente;
 - 7) la regolarità edilizia e urbanistica;
 - 8) redigere l'attestazione di prestazione energetica;
- d) nel caso si tratti di quota indivisa indicare se l'immobile sia comodamente divisibile in natura identificando il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornire la valutazione della sola quota indivisa;

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemaneuela.revello@archiworldpec.it



4. ALLEGATI - ATTI ACQUISITI IN FASE DI PERIZIA

Detti allegati sono costituiti da:

1. Nota di Trascrizione del pignoramento immobiliare;
2. Atto di provenienza;
3. Dichiarazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria;
4. Planimetria e visura catastale;
5. Elaborato fotografico;
6. Attestato di Certificazione energetica n. 32454 del 15/07/2016;
7. Contratto di affitto;
8. Vincolo paesistico bellezze d'insieme;

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemaneuela.revello@archiworldpec.it



5. RISPOSTE ALLE RICHIESTE ED AI QUESITI DEL G.E.

A. VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, SEGNALANDO GLI ATTI MANCANTI O INIDONEI, EFFETTUARE UNA STIMA SOMMARIA DELL'IMMOBILE;

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è risultata completa, risulta irregolarità sui diritti da sanare che riguarda alcuni immobili della società Santa Maria srl.

Come da quesiti del Signor Giudice la scrivente per ottenere un valore di mercato idoneo allo scopo ha considerato la crisi di mercato in atto, i valori minimi e medi dell' OMI.

Secondo l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) nel secondo semestre dell'anno 2015, si evince che l'appartamento ricade in zona C09, fascia/zona semicentrale/ Via Canevari – Borgo Incrociati – Corso Montegrappa – Tu. B (V. Canevari – Piazza Romagnosi – Via Moresco), di tipologia abitativa, con un valore di mercato minimo di 1.400,00€/mq, massimo di 2.100,00€/mq di conseguenza il valore medio di 1.750,00 €/mq.

Nel caso particolare in oggetto, trattandosi di un immobile di comodo accesso in corso di ristrutturazione ritengo congruo il valore pari a €/mq 1.700,00

L'appartamento ha una superficie di mq 42 e il terrazzo di mq 13 totali che verranno conteggiati nella misura del 25% pari a 3,25 mq.

- Superficie commerciale appartamento mq 45 circa

$Mq\ 45 \times 1.700,00\ €/mq = 76.500,00\ €$ VALORE A CORPO

per completare i lavori di ristrutturazione stimo un importo 15.000,00 euro

$76.500,00 - 15.000,00\ € = 61.500,00\ euro$ VALORE A CORPO

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanela.revello@archiworldpec.it



Considerando la spesa per la regolarizzazione catastale (vedi successivo punto 7 della presente relazione) ho considerato un costo di € 500,00 per le spese tecniche. Secondo quanto spiegato il valore finale dell'immobile è pari a € 61.000,00 (€ 61.500,00 valore immobile - € 500,00 spese tecniche).

B. FARE COSTATARE NELLA RELAZIONE, PREVIA SUDDIVISIONE, OVE NECESSARIO, DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI:

1) identificazione del bene, compresi confini e dati catastali:

L'appartamento caduto nel pignoramento è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova e identificato alla sezione urbana GEC, fg. 41, particella 239, subalterno 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 253,06, indirizzo Via Ponterotto 10/2, piano 1, proprietà per la quota di 1/1.

L'immobile confina:

- a Nord: con cortile esterno;
- a Est: con la parte pedonale di Via Ponterotto;
- a Sud: con appartamento int.4;
- Ovest: con accesso comune esterno;
- sopra: con appartamento int.3 e int 5
- sotto: con altro appartamento

2) sommaria descrizione del bene:

L'appartamento sito in Genova nel quartiere di Marassi, Via Ponterotto 10/2, occupa una porzione del piano primo, la destinazione è di tipo abitativo. L'edificio risale ai primi anni cinquanta, non risulta vincolato dal D. Lgs.42 del 22/01/2004 ed è in cattive condizioni di manutenzione e conservazione esterne. La finitura esterna dell'edificio è tinteggiata di color rosso mattone in cattivo stato di conservazione. All'appartamento si accede direttamente dalla parte pedonale di Via Ponterotto attraverso un cortile comune, segnalo che l'appartamento nel periodo in cui ho eseguito il sopralluogo era in fase di ristrutturazione. La pavimentazione delle stanze dove è

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanela.revello@archiworldpec.it



presente è costituita da piastrelle, le pareti sono in muratura con finitura in intonaco ma devono essere ancora tinteggiate, in bagno stanno posando le piastrelle mentre in cucina le piastrelle presenti non sono nuove. I soffitti dei locali hanno un'altezza di m 2,8 circa mentre l'ingresso è di m 2,7. Il portone di ingresso è in ferro, gli infissi esterni sono in alluminio in medio stato di conservazione, sono presenti persiane in metallo, le porte non erano presenti perchè erano state spostate sul terrazzo. L'appartamento è costituito da un ingresso da un disimpegno, da una camera, una cucina ed un bagno. Tutti gli impianti erano in fase di ristrutturazione.

3) la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione negli ultimi venti anni;

Dalla documentazione in mio possesso il bene pignorato risulta intestato alla società
come da atto di trasformazione di società del 18 novembre 2010 a rogito del Notaio
angelo Noli n° 60349 di Repertorio e n° 22026 di Raccolta dove gli immobili passano dalla
società in accomandita semplice alla società

In data 16 giugno 1962 a rogito del notaio Crespi di Sestri Levante n° 953/39222 di
Repertorio la Società a acquista appartamento sito nel
Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/2 (All. 2)

4) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, dal titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

Durante il sopralluogo avvenuto in data 18/07/2016 ho preso visione dell'immobile.
Tramite l'avvocato Prete ho avuto copia del contratto di locazione (All. 7) della durata di anni 4
dal 01 marzo 2016 al 28 febbraio 2020 registrato a Genova in data 4 marzo 2016 regolare con gli
adempimenti di legge previsti. Il contratto di locazione è successivo al pignoramento.

Dal certificato di residenza risulta residente presso l'appartamento di Via Ponterotto civ.
10/2 il sig. La Macchia Daniel.

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemaneula.revello@archiworldpec.it



5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;

Resteranno a carico dell'acquirente le spese, le formalità, i vincoli ed oneri di legge.

Il legale della società Avvocato Riccardo Prete mi ha comunicato che non esiste un Amministratore Condominiale in quanto in questo caso non obbligatorio per Legge.

6) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque non saranno opponibili all'acquirente;

Come risulta dai certificati ipocatastali sulla società S
periodo 05/03/1981 al 24/02/2015 risultano le seguenti Iscrizioni e
Trascrizioni in pregiudizio riguardanti l'immobile in oggetto:

- In data 22/06/2009 n. Reg. Generale 19633 Reg. Particolare 3584

NOTA DI ISCRIZIONE, CONSERVATORIA DI GENOVA:

ATTO DI MUTUO del 18/06/2009 n° repertorio 59473/21324 a rogito del Notaio Noli sede di
Genova capitale di euro 420.000,00 – totale € 840.000,00

a favore:

-

contro:

-

Come risulta dai certificati ipocatastali sull'immobile di proprietà d
nel periodo 18/11/2010 al 24/02/2015 risultano le
seguenti Iscrizioni e Trascrizioni in pregiudizio:

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemaneuela.revello@archiworldpec.it



- In data 06/02/2013 n. Reg. Generale 3476 Reg. Particolare 366

NOTA DI ISCRIZIONE, IPOTECA GIUDIZIALE CONSERVATORIA DI GENOVA:

TRIBUNALE DI BRESCIA - ATTO GIUDIZIARIO DEL 13/09/2012- Ipoteca Giudiziale
derivante da Decreto Ingiuntivo – Capitale € 137.682,28 – Interessi € 1.185,41- Spese € 61.132,31
a favore:

- per la quota 1/1

contro:

- per la quota di 1/1

- In data 09/01/2015 n. Reg. Generale 466 Reg. Particolare 360

NOTA DI TRASCRIZIONE, CONSERVATORIA DI GENOVA:

ATTO ESECUTIVO – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore:

- per la quota 1/1

contro:

- per la quota di 1/1

7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica:

Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile non è conforme rispetto alla planimetria rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale (All. 4), per superficie diversa del terrazzo.

Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico non risultano depositati progetti presso l'Ufficio Edilizia Privata.

Le indagini condotte presso l'Ufficio Condono del Comune di Genova, hanno evidenziato che sull'immobile non esiste alcuna documentazione in merito.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Igiene Edilizia del Comune di Genova è emerso che l'edificio non è dotato del certificato di agibilità.

Le ricerche presso la Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria sull'eventuale esistenza di vincoli per appurare se l'edificio risulta sottoposto alle disposizioni di tutela del D. Lgs.42/2004 - Parte Seconda "Beni culturali" hanno dato esito negativo (All. 3).

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemaneula.revello@archiworldpec.it



L'immobile risulta invece vincolato dal punto di vista paesaggistico con vincolo codice 070188 - Zone adiacenti e sottostanti alle Mura dello Zerbino e le Mura di San Bernardino site nel Comune di Genova – San Vincenzo, con Decreto Ministeriale del 05/01/1953 (All. 8).

Occorre presentare pratica per modifica catastale della planimetria in merito alla diversa estensione del terrazzo, difformità probabilmente dovuta ad un mero errore grafico.

8) attestazione prestazione energetica

L'appartamento ha attualmente un valore pari a 191,47 kWh/m² rientrando nella classe energetica G; come risulta dall'Attestato di Prestazione energetica n° 32454 rilasciato in data 15.07.2016, scadente in data 15.07.2026 (All. 6) redatto dal geometra Sirchia Rosalia incaricata dalla sottoscritta.

D) NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA INDICARE SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA IDENTIFICANDO IL LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; FORNIRE LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA;

Il bene pignorato è di un unica proprietà pertanto non si procede a rispondere a questo quesito.

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemaneuela.revello@archiworldpec.it



6. EPILOGO

Pregiandomi di essere a completa disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore approfondimento o chiarimento inerente la presente Perizia Tecnica e/o per altre C.T.U., Le porgo i miei ossequi.

Genova, ottobre 2016

Il Consulente Tecnico Ufficio

Dott. Arch. Rosa Emanuela Revello

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it



7. SCHEDA RIEPILOGATIVA APPARTAMENTO

Esecuzione	895/2014
Immobiliare N.	
Promossa da	
Debitori	
Intervenuti	
Esperto C.T.U.	Arch. Rosa Emanuela Revello
Descrizione Immobile: ubicazione composizione	Appartamento sito in Genova Via Ponterotto 10/2 di circa 45 mq, posto al piano primo composto da un ingresso da un disimpegno, da una camera, una cucina ed un bagno. In corso di ristrutturazione
Classe Energetica	Classe energetica attuale G
Stato di possesso	L'immobile risulta di proprietà della società Contratto di locazione successivo al pignoramento.
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Immobile non conforme rispetto alla planimetria rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale, non risultano depositati progetti presso l'Ufficio Edilizia Privata, non individuato certificato di abitabilità.
Dati Catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Genova e identificato alla sezione urbana GEC, fg 41, particella 239, subalterno 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 253,06, indirizzo Via Ponterotto 10/2, piano 1, proprietà per la quota di 1/1.
Confini	L'immobile confina: a Nord: con cortile esterno; a Est: con la parte pedonale di Via Ponterotto; a Sud: con appartamento int.4; Ovest: con accesso comune esterno; sopra: con appartamento int.3 e int 5 sotto: con altro appartamento
Valore stimato:	(€ 61.500,00 valore immobile - € 500,00 spese tecniche). € 61.000,00 valore a corpo

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemaneuela.revello@archiworldpec.it

