

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare R.E. n. 55/17

Promossa Da **Unicredit SPA**

Avv. Andrea Sotgiu

Contro:

- eseguiti -

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Davini Franco

1. PREMESSA

Con ordinanza del G.E. Dott. Davini, io sottoscritto Dott. Arch. Roberto Castagna, con studio in Genova Via Papigliano 6D ed iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n. 1899, venivo nominato Consulente d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n° 55/17 e venivo invitato a comparire all'udienza del 29.03.2017 per il giuramento di rito.

2. INDAGINI PRELIMINARI

A seguito del quesito postomi e consegnatomi, in copia dal G.E. Dott. Davini, assieme al fascicolo d'ufficio, ho provveduto ad eseguire accurate indagini (ufficio Anagrafe - uffici comunali) e dopo aver inviato n. 2 lettere raccomandata RR.AA agli eseguiti e alle parti attrici, il giorno 18.05.2017 riuscivo ad accedere all'interno dell'immobile alla presenza dell'esecutata -

riuscendo ad eseguire le operazioni richiestemi, e accertando:

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

- l'esatta ubicazione dell'immobile, oggetto della stima, nell'ambito del contesto urbano ed urbanistico;

- le consistenze planivolumetriche e le principali caratteristiche tecnico costruttive e di rifinitura, comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi appartamenti nella zona di inserimento, in relazione anche alle caratteristiche generali dell'ambiente urbanistico circostante.

3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Caratteristiche estrinseche

Il bene oggetto della presente stima è insediato in una zona poco fuori il centro abitato di Campomorone.

Campomorone è un comune italiano di 6.996 abitanti della città metropolitana di Genova in Liguria. Buona parte del territorio comunale campomoronese si sviluppa in val Verde, valle minore dell'alta val Polcevera, lungo la riva sinistra del torrente Verde poco a monte della confluenza con il torrente Riccò. L'area nord-occidentale del territorio comunale, affacciata sui laghi del Gorzente, fa invece parte del bacino padano. Il capoluogo si trova a nord di Genova.

Proprio sulla riva sinistra del torrente Verde insiste un piccolo insediamento di case a schiera della quale fa parte il civico 91 oggetto di perizia.

Il condominio consta di quattro piani fuori terra con due appartamenti per piano ed è sprovvisto di ascensore. È un insediamento molto vecchio ed è per questo che non si ha certezza della data di costruzione dell'immobile che comunque può essere stimata nei primi



Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

anni del '900.

La struttura portante è in muratura; la rifinitura esterna è costituita da intonaco di color rosso alla base e giallo i piani sovrastanti con zoccolo in intonaco strollato; la facciata risulta in buono stato conservativo, e di recente rifacimento, la copertura è a falde.

Il condominio si affaccia su tutti i lati su spazi e strade d'accesso riservate al condominio.

L'appartamento in oggetto è sito al primo piano e si presenta così: porta d'ingresso non blindata a battente unico, corridoio sul quale si aprono bagno, cucina, e le tre stanze da letto. Dalla porta finestra della cucina si accede al poggiolo e ad un piccolo ripostiglio esterno.

Caratteristiche intrinseche

Oggetto della presente stima è l'**appartamento** int.2, posto al primo piano del civico n. 91 di Via Martiri della Libertà, e accatastato all'U.T.E della Provincia di Genova al N.C.E.U. del Comune di Campomorone, Fgl.1 8, Particella 310, sub.3. cat. A/5, classe 1, cons. 5 vani, rendita € 149,77.

L'appartamento confina a Sud con l'appartamento int.3, a Est con vano scala condominiale e su Via Martiri della Libertà, a ovest si affaccia sul grosso alveo del torrente Verde e a Nord confina con un appartamento del civ. 93.

L'appartamento è esposto su due fronti ma non risulta essere molto luminoso, probabilmente per via dei soffitti molto bassi.

L'unità immobiliare è composta da n. 5 vani catastali quali corridoio, bagno, cucina, tre camere, ripostiglio esterno e poggiolo.

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

Le caratteristiche di finitura dell'immobile, si possono così riassumere:

pavimentazione in graniglia genovese scusa in corridoio e cucina, piastrelle per bagno e camere; la cucina presenta un rivestimento in piastrelle chiare e pareti bianche. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati di color bianco in tutto l'appartamento ad eccezione di una delle camere in cui la tinta prevalente è il rosa.

Il bagno, tutto di colore turchese, è dotato di lavabo, bidet, wc, vasca e lavatrice. Pavimento e rivestimento sono in piastrelle di color turchese.

Le porte interne sono tutte in legno grezzo. Le finestre sono tutte di tipologia diverse, in bagno e cucina troviamo alluminio con vetro doppio, nelle due camere a Est sono in alluminio taglio termico e vetro doppio, mentre la terza camera che dà a Ovest l'infisso è rimasto in legno con vetro singolo. Le persiane sono tutte in legno di color verde alla genovese.

Nell'appartamento è presente il gas, con contatore lato poggiolo, per la fornitura ai fuochi del piano cottura e per la caldaia a condensazione Baxi installata di recente in cucina. Il riscaldamento è appunto termoautonomo con distribuzione a radiatori.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico di vecchia generazione presumibilmente in plastipiombo. L'altezza interna dei locali è di m 2,40.

La proprietaria fa presente del problema di umidità dell'immobile.

Tutto quanto sopra descritto risulta facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica allegata (cifr. All. A).

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare risulta essere di



Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

circa mq. 72,37 comprensiva dei mq. dei muri perimetrali, metà dei muri condivisi con altre unità e con le superfici annesse comparate, come da planimetria dello stato attuale allegata e da pianta di calcolo superficie commerciale (cifr. All.ti B - C).

- Appartamento	mq. 71,46 x 1,00	= mq 71,46
- Poggiolo	mq. 4,55 x 0,2	= mq 0,91
Totale		mq. 72,37

4. VALUTAZIONE VALORE VENALE IMMOBILE

Scopo della presente stima è la valutazione del prezzo dell'immobile.

Considerazione sui criteri di stima

Considerata la difficoltà a reperire dati riguardanti alloggi omogenei per condizioni di stato e caratteristiche intrinseche a quello da stimare, appartenenti alla stessa zona e tipologia, non è stato possibile procedere alla stima per confronto diretto. In siffatta situazione, la valutazione non può che essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo.

Ho proceduto quindi, in seguito alle ricerche effettuate, alla situazione del mercato immobiliare odierna ed alla mia esperienza professionale, alla attribuzione del valore unitario di mercato più congruo all'ordinarietà, sulla base delle caratteristiche estrinseche dei fabbricati, delle reali contrattazioni di mercato avvenute nell'ultimo anno.

Riferimenti

Ai fini della stima sintetico - comparativa si riferisce quanto segue in ordine a offerte e/o contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quelli in esame sulla piazza del quartiere di Campomorone (GE), che



Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

risultano essere le seguenti: dalle reali contrattazioni di immobili ritenuti simili effettuate in zona nell'ultimo anno, ho riscontrato che le valutazioni a mq. riferite ad immobili cosiddetti all'ordinarietà risultano essere in media pari a €/mq 1.000,00; dai dati estratti dal servizio reso dall'Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre del 2016, il valore medio di mercato delle abitazioni di tipo economico varia da 870,00 a 1.250,00 €/mq.

Stima diretta

Per quanto sopra detto, tenuto conto del taglio dell'immobile, dell'esposizione e collocazione, del tipo e delle caratteristiche dell'edificio e del contesto in cui sono inseriti, dello stato delle finiture interne e della particolare congiuntura economica, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile il valore unitario medio di €/mq. 900,00.

Per cui si valuta:

- Appartamento €/mq. 900,00 x mq. 72,37 = 65.133,00 €

(sessantacinquemilacentotrentatre euro) che risulta essere il valore dell'immobile in base alla stima sintetica comparativa all'ordinarietà.

5. PREZZO DELL'IMMOBILE

Stimato come sopra il valore dell'immobile allo stato di ordinarietà, si ritiene di dover applicare una percentuale di riduzione del 20% che tiene conto di tutti i fattori che regolamentano le esecuzioni immobiliari (Asta), per cui:

Appartamento € 65.133,00 x 0,80 = € 52.106,40 che arrotondato a €

52.000,00 (cinquantaduemila euro) risulta essere il valore dell'immobile.



Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

6. STATO OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile risulta occupato dalla comproprietaria

7. RESIDENZA, STATO CIVILE DEL DEBITORE E PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

L'esecutata

e residente nell'immobile oggetto della perizia.

e residente in Via Saporiti 10/19, 16034 Genova.

Dai certificati ipocatastali allegati al fascicolo d'ufficio, l'immobile risulta

per 1/2 di proprietà del

e per 1/2 di proprietà de

(.....).

8. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Si allegano alla presente oltre ai certificati catastali anche le
planimetrie catastali (cifr. All.ti D).

9. DATI URBANISTICI E REGOLARITA' EDILIZIA

Da indagini effettuate presso il Comune di Campomorone - Settore
Edilizia Privata, si è riscontrato che il fabbricato in questione non è
stato oggetto di pratiche comunali. Si riscontra corrispondenza tra
planimetria catastale e stato reale.

10. FORMALITA' VINCOLI E ONERI

-TRASCRIZIONE CONTRO del 03/02/1998 - Registro Particolare 2080

Registro Generale 2708 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

-TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2000 - Registro Particolare



Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

17684 Registro Generale 28212 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

-ISCRIZIONE CONTRO del 01/03/2006 - Registro Particolare 2468

Registro Generale 10480 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A

Repertorio 111868/20 del 10/02/2006 IPOTECA LEGALE derivante da
IPOTECA ESATTORIALE (CANCELLATA)

-TRASCRIZIONE del 29/06/2007 - Registro Particolare 15099 Registro
Generale 28475 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

-ISCRIZIONE del 29/06/2007 - Registro Particolare 8345 Registro
Generale 28476 Pubblico ufficiale COLA MARIA PAOLA IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

-ISCRIZIONE del 13/08/2009 - Registro Particolare 5384 Registro
Generale 27450 Pubblico ufficiale EQUITALIA SESTRI SPA
Repertorio 111868/20 del 10/02/2006 IPOTECA LEGALE derivante da
IPOTECA ESATTORIALE (CANCELLATA)

-TRASCRIZIONE del 08/02/2017 - Registro Particolare 2804 Registro
Generale 4107 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO CORTE APPELLO
GENOVA Rep. 12871/2016 del 16/01/2017 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Dopo aver effettuato il colloquio con l'amministratore del condominio
Bruzzone Massimo risulta che sull'immobile esista un debito che
ammonta a circa € 2.000,00.

11. CONCLUSIONI

Concludo la presente relazione peritale riassumendo quanto stimato e
cioè:



Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

- Valore venale all'ordinarietà appartamento € 65.133,00

- Valore della quota eseguita appartamento € 52.000,00

Genova li, 1.07.2017



Si allegano alla presente i seguenti documenti:

- Allegato A : Documentazione fotografica;
- Allegato B : Planimetria stato di fatto;
- Allegato C : Planimetria con calcolo della superficie commerciale;
- Allegato D : Certificato catastale e planimetria catastale;
- Allegato E : Attestato di certificazione energetica dell'immobile;
- allegato F: ispezione ipotecaria

Genova li, 1.07.2017

In Fede



Firmato Da: CASTAGNA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a6d80264fa40dc74b539d038e14d8c

