

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

R.E 207/2016

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

B.N.L. Spa

Avv. S. BAZZANI

contro

debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione: Dott. M. PARENTINI

**RELAZIONE DI STIMA**

Tecnico incaricato: Francesco Sarchi, iscritto al Ruolo dei Periti Esperti al n. 1882 cat. XXV/8 presso la C.C.I.A.A. di Genova; iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, certificato Kiwa Cermed – Accredia valutatore immobiliare indipendente a norma UNI 15558:2014 alla Sez VI/0040, con studio in Genova, Via G. Torti 21, tel. 010515621 fax 010504742, *francescosarchi@studiosarchi.it*.

**LOTTO UNICO: intera proprietà dell' appartamento sito in Comune di Genova (Ge), Via Walter Fillak civ. 29, interno 5, piano 3.**

PREMESSE

Il sottoscritto, in data 18 ottobre 2016, accettava l'incarico peritale conferito dall'Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, con giuramento innanzi al Cancelliere; inviava all' Esecutato lettera raccomandata in data 21/10/2016, che restava inesitata; effettuava un primo sopralluogo sul bene pignorato, ove lasciava in buca da lettere comunicazioni ed avvisi; dunque riferiva all'Ill.mo G.E., il quale disponeva per l'accesso forzoso, delegando SoVeMo che consentiva l'accesso in data 14/11/2017

PAG. 1



## IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA

Proprietà intera dell'unità immobiliare sita in Comune di Genova, alla via Walter Fillak, nell'edificio contraddistinto con il numero civico 29 (ventinove), e precisamente: appartamento al piano terzo contraddistinto con il numero interno 5 (cinque).

A confini, da nord in senso orario: muri perimetrali su distacco per due lati, appartamento interno 6 e vano scala, muri perimetrali su via W. Fillak.

Detto immobile è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova, Sezione SAM, Foglio 43, Mappale 852, Sub. 9, Zona Censuaria 3, Categoria A/4, Classe 4, Vani 5,5, superficie catastale 106 mq totale (escluse aree scoperte 105 mq), rendita catastale Euro 397,67;

Regolarità catastale: la planimetria catastale rappresenta uno stato di fatto sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. Gli intestati risultano corretti (l'esecutato per l'intero).

Si allega: **All. A** - visura storica; **All. B** - planimetria catastale.

## CONSISTENZE

La superficie commerciale (secondo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani a cura dell'Agenzia delle Entrate ossia misure al lordo delle murature, accessori indiretti per quota) rilevata in loco, risulta:

- superficie lorda coperta appartamento mq 102
  - sup. scop. accessoria diretta (balcone) mq  $3 \times 1/3 =$  mq 1
- sommano totali commerciali/convenzionali mq 103

## DESCRIZIONE GENERALE

La zona ricade nel quartiere di Sampierdarena, zona popolare periferica che negli ultimi anni ha subito una progressiva decadenza anche in termini di valori immobiliari.



L'edificio è un condominio, a prevalente destinazione residenziale; lo stabile è presumibilmente edificato ai primi anni del novecento, con struttura in pietrame e solai in legno, di medie dimensioni; in aderenza per un lato con il civico 27 della medesima via, sviluppato su piano strada ad uso negozi (oggi chiusi) e cinque piani in elevazione ad uso abitativo, con copertura a triplice falda. E' presente un unico corpo scale senza vano idoneo all'installazione di un ascensore; i prospetti sono intonacati senza alcun tipo di fregio o decoro.

Lo stato conservativo e manutentivo delle parti comuni risulta pessimo.

#### **DESCRIZIONE IMPIANTI E RIFINITURE DELL'APPARTAMENTO**

L'appartamento si affaccia con due finestre (una con piccolo balcone) su via Fillak (foto 7 e 8) a nord-ovest; con tre finestre su distacco verso area ferroviaria (foto 14) a nord-est; nel complesso si compone di un ampio vano di ingresso (foto 1, 2, 3 e 4), tre stanze (foto da 9 a 16), una cucina abitabile (foto 17), un servizio igienico (foto 18 e 19), con ripostiglio e balcone (foto 5 e 6) su via Fillak.

Le pareti sono tinteggiate, gli infissi interni sono in parte in legno ed in parte in pvc, quelli esterni persiane in legno (alcune pressoché inutilizzabili vedi foto 6 e 12). I pavimenti sono in graniglia alla genovese (tranne il bagno e cucina che hanno rivestimento in piastrelle ceramiche di tipo economico). Le porte interne sono in legno smaltato, in normali condizioni. L'impianto di riscaldamento è autonomo mediante calderina a gas metano, con impianto sottotraccia e corpi radianti in alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Non è stato possibile rinvenire certificazioni degli impianti e/o della caldaia, nè verificarne la funzionalità per assenza di energia.

Complessivamente lo stato conservativo e manutentivo delle parti interne



risulta mediocre.

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si allega Attestato di Prestazione Energetica n° 48805/2017 redatto dal Geom. Nicolò Salomone, da cui risulta che l'appartamento ricade in classe energetica G, 156,65 kWh/m2/anno, trasmesso al protocollo regionale il 18 dicembre 2017 con il n° PG/2017/0393718. All. C.

### STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta vuoto, con presenza di alcuni mobili economici.

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

La relazione notarile depositata in atti, redatta dal Notaio A. Caccetta del Collegio di Pisa 17 giugno 2016, è coerente con le risultanze catastali storiche e ricostruisce la continuità delle trascrizioni ultraventennali in coerenza con l'ispezione catastale allegata alla presente relazione.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

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

#### Iscrizioni

ISCRIZIONE CONTRO del [ ] - Registro Particolare [ ] Registro Generale [ ]  
[ ] Pubblico ufficiale NOLI ANGELO Repertorio [ ] del [ ]  
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

#### Pignoramenti

TRASCRIZIONE CONTRO del [ ] - Registro Particolare [ ] Registro Generale [ ]  
[ ] - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE [ ]



DI GENOVA Repertorio del -ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

#### Attuali proprietari

TRASCRIZIONE A FAVORE del - Registro Particolare  
Registro Generale - Pubblico ufficiale NOLI ANGELO Repertorio  
del - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA da  
a , (All. D – nota trascrizione  
allegata)

TRASCRIZIONE A FAVORE del - Registro Particolare  
Registro Generale - Pubblico ufficiale NOLI ANGELO Repertorio  
del - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA da  
e  
(1/2);

### ALTRI ELEMENTI

Lo scrivente ha acquisito il rendiconto e riparto spese ordinarie di esercizio condominiale del periodo 01/01/17 – 31/12/17, da cui emerge un onere per l'appartamento *de quo* - in ragione di 93,30 millesimi generali, 75,00 millesimi scale, etc - di **euro 3.223,87**; con zero versamenti e dunque un pari debito verso l'amministrazione condominiale. S. e. & o. L'amministratore *pro tempore* è Lorenzo Trimarchi via Croce Rosa, 10 R tel 0107490783.

Dalla consultazione del sito Liguria Vincoli non risultano regimi vincolistici ex D.lvo 42/2004, né per quanto attiene alla tutela paesaggistica, né monumentale.

### REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla consultazione delle cartografie presso l'archivio progetti



comunale non risulta alcuna indicazione di numeri di progetto relativi all'edificio de quo, che palesemente è stato edificato ante L. 17 agosto 1942, n° 1150 e dunque non sono stati reperiti fascicoli progettuali; né risultano provvedimenti ex art. 221 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie) o norme successive.

### METODOLOGIA ESTIMATIVA

#### Criteri di stima

Al fine di ottenere un valore di stima il più possibile vicino alla realtà di mercato si ritiene di procedere con il solo metodo comparativo, analizzando diverse fonti (OMI, Borsino Immobiliare, ricerche di mercato).

### STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Lotto unico: appartamento di civile abitazione nel quartiere residenziale di Sampierdarena. Mediocri condizioni, piano terzo senz'ascensore.

Lo scrivente, adottando il criterio di stima di cui al capoverso precedente, procede alla valutazione.

Lo scrivente ha preso in considerazione:

- i valori resi noti dall' Agenzia delle Entrate - O.M.I. 2017 primo semestre (da 740 a 1.100 euro/mq per le abitazioni di tipo economico stato manutentivo normale, zona C21, microzona 36) **All. E**;
- i valori del servizio on-line di Borsinoimmobiliare, che rileva ambiti territoriali più puntuali, analoghi all' O.M.I.;
- la rilevante offerta di immobili in vendita nei borsini web, nella medesima strada e/o zona, ove si rilevano richieste al pubblico - per unità immobiliari di consistenza superiore ai 75/80 mq - di euro 600/mq di media (suscettibile di sconto fase di trattativa del 15/20 %);



- le scarse condizioni manutentive, delle parti interne e delle parti comuni, degli infissi esterni e la mancata certificazione degli impianti, la tipologia popolare dell'immobile, la consistenza, la luminosità, la rilevante offerta di immobili nella medesima via ed in quelle limitrofe ad esito di espropriazioni immobiliari;

tanto premesso indico un valore unitario di euro 480,00 al mq.

Dunque si ha,

mq 103 x euro/mq 480,00 = euro 49.440,00

arrotondati ad

**euro 49.000,00**

**(dicesi euro quarantanovemila virgola zero zero)**

da intendersi come prezzo a corpo, e non a misura, per l'intero appartamento, restando le indicazioni delle consistenze suesposte un elemento interno alla metodologia di stima.

valore che si conferma quale **prezzo a base d'incanto della quota di un mezzo del cespite de quo.**

Lo scrivente, a conclusione di quanto precedentemente esposto, ritiene pertanto di aver esaurito l'incarico conferitogli e resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento o necessità.

Con osservanza.

Genova, 05 gennaio 2018 2017

  
  


PAG. 7



**Allegati:**

A- visura storica

B- planimetria catastale

C- APE n° 15737/2017

D- nota di trascrizione dell'atto di acquisto

E- Estratto ricerca OMI

F- 12 pagine – Relazione fotografica.

