

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Ill.mo dott. Daniele Bianchi

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

rappresentata e difesa dall'avvocato:

Marco Silvestri

contro

RELAZIONE DI STIMA

Udienza : 3 ottobre 2018 ore 10.30

Tecnico Incaricato: arch. Lucia Di Summa

Iscritto all' Ordine degli Architetti di Genova con il N. 1558

con studio in Genova, Via Pagano Doria 9/10- 16128 Tel./Fax 010 5956865 M. 347 4668577

e-mail: luciadisumma@tin.it pec: lucia.disumma@archiworldpec.it



LOTTO UNICO: piena proprietà consistente nell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Genova, Via Federico Alizeri civico n.2B - interno n.7 – posto al piano secondo (terzo fuori terra).

Conclusioni definitive

Si riassumono i seguenti dati e /o informazioni trattate nel dettaglio nella presente relazione di stima.

La quota di proprietà del bene pignorato è pari ad 1/1, quindi piena proprietà.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Dalla relazione notarile depositata da parte procedente , relativa all'ultimo ventennio, risulta quanto segue:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Genova il 31/07/2008 ai numeri 30007/5790

Si precisa che il mappale 1382 sub 8 deriva dalla variazione per bonifica identificativo del 06/07/2015 prot. n. GE01144950 del mappale 374 sub 8.

b) verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Genova il 17/01/2018 ai numeri 1597/1225



Stato di possesso del bene

L'immobile pignorato è da considerarsi libero, in quanto al momento del sopralluogo eseguito in data 9 maggio 2018 era abitato

All'indirizzo risultano altri soggetti residenti (All.3 - Certificati anagrafici) non in possesso di titoli opponibili alla procedura (contratti di locazione antecedenti al pignoramento).

Determinazione conclusiva del valore dell'immobile pignorato e indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati.

Il valore di stima dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di analisi comparativa e utilizzando le indicazioni di valore fornite dall'OMI , confrontate con i valori del Borsino Immobiliare (si veda punto 11 della presente relazione), oltre che sulla base delle caratteristiche interne e dell'edificio in generale .

Tenuto conto che l'appartamento è completamente da riordinare , è accessibile da lunga scalinata, è privo di ascensore, affaccia su pareti di roccia e/o muraglione di cemento , vi sono alcune opere condominiali da eseguire e le facciate sono in condizioni mediocri, si è assunto un valore al mq. inferiore al minimo Omi pari ad € 650,00 che per mq. 77,60 totalizzano € 50.440,00 a cui sono stati detratti :

- € 5.044,00 pari al 10% per assenza della garanzia per vizi e per incentivo all'acquisto all'asta
- € 286,90 per prima rata impagata di amministrazione ordinaria 2018
- € 1.718,86 importo impagato amministrazione anno 2017
- € 634,40 compresi oneri di legge per regolarizzazione planimetria catastale
- € 1.033,00 sanzione amministrativa per opere eseguite in assenza di titolo edilizio
- € 1.903,20 (€ 1.500,00 oltre 4% cassa previdenza e 22% Iva) per spese tecniche



relative a redazione di pratica edilizia in sanatoria

Ottenendo così € 34.387,64 arrotondato ad € **34.380,00**= valore immobile pignorato da porre a base d'asta .

Criticità varie (impedienti e non impedienti la vendita)

Si segnala criticità non impediente la vendita consistente nella presenza di barriere architettoniche :scala che conduce al civico 2B e mancanza di ascensore.

Sono presenti infiltrazioni di acqua nell'atrio per cui è stata deliberata dall'assemblea del condominio una video ispezione finalizzata alla ricerca delle cause e sono state deliberate opere al lucernaio condominiale da cui provengono infiltrazioni .

Gli importi relativi alle opere sono indicati al punto 5- Informazioni per l' acquirente .

L'assemblea del condominio del maggio 2018 ha inoltre dato mandato all'amministratore di segnalare al Comune di Genova l'ammaloramento degli speroni di cemento armato alla base del muraglione retrostante il condominio.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Genova ,facente parte del fabbricato/Condominio civico n. 2B di Via Federico Alizeri interno n. 7 , piano secondo (terzo fuori terra).

L'u.i. allo stato attuale è composta da: ingresso comunicante con vano di forma trapezoidale, due camere, bagno , cucinino, ripostiglio e balcone (All.8- Planimetria stato attuale - scala 1:100).

L'altezza dei soffitti è di m. 3, 06 ca. in tutti gli ambienti eccetto il bagno che presenta uno scalino di circa cm. 20 a metà della sua lunghezza.

La planimetria dell'allegato 8 riporta la configurazione precisa dell'appartamento così come è stato rilevato e visionato in tutte le sue parti al momento del sopralluogo effettuato in data 9 maggio u.s. e che, unitamente alle immagini della documentazione fotografica (All. 7), fornisce il quadro generale del bene immobile.



L'edificio di cui l'immobile fa parte è composto da un piano terra , quattro piani in elevazione ed un piano edificato su parte del terrazzo di copertura.

1.1 - Dati tecnici:

Abitazione

superficie utile abitazione: mq. 64,00

superficie balcone : mq. 5,30

superficie commerciale arrotondata: mq. 77,60

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Abitazione (sup lorda) mq. 76,00 x 1= mq. 76,00

Balcone mq. 5,30 x 0,30= mq. 1,60

Totale superficie virtuale abitazione= mq. 77,60

1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a (All.2- Visura storica per immobile e planimetria catastale) :

con i seguenti dati:

Via Federico Alizeri n.2B - piano 2-interno 7

Sez. Urbana GEC, Foglio 14, Particella 1382, sub 8 , Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza Vani 4,5 – Superficie catastale totale 80 mq. - R.C. € 639,12.

E' presente un'annotazione relativa alla soppressione della particella fg 14



mapp. 374 sub 8 per allineamento mappe.

La particella soppressa è quella indicata nell'atto di compravendita .

1.4 – Regolarità catastale

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato attuale dei luoghi.

La difformità consistono:

- apertura cucinino lato ingresso/disimpegno
- chiusura apertura cucinino lato ex soggiorno (attuale camera a sud)
- demolizioni parete di separazione ingresso con vano di forma trapezoidale.

1.5 – Confini

L'appartamento confina :

- a nord muri perimetrali su distacco
- a est appartamento interno n. 8 , vano scala e appartamento n. 6
- a sud muri perimetrali su distacco
- a ovest muri perimetrali su su distacco

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Comune di Genova, Municipio II - quartiere di San Teodoro nelle vicinanze: Sampierdarena, zona Principe.

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

Media difficoltà di parcheggio in zona .

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, commerciali

Collegamenti pubblici: Linea AMT nella vicina Via Venezia,
Casello autostradale di Genova Ovest a Km



1,3 - Stazione Genova Principe a km 1,6 -
Strada Aldo Moro Km 0,5 ca.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato è da considerarsi libero, in quanto al momento del sopralluogo eseguito in data 9 maggio 2018 era abitato dall'esecutata e dal figlio. I restanti due soggetti residenti all'indirizzo non sono in possesso di contratti di locazione opponibili alla procedura.

Si allegano tutti i certificati anagrafici (All.3).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : //

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: nell'atto di compravendita non risulta alcuna indicazione sullo stato civile degli esecutati.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni: nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni

Dalla relazione notarile prodotta da parte procedente risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni:

Iscrizione - Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Genova il 31/07/2008 ai numeri 30007/5790



Si precisa che il mappale 1382 sub 8 deriva dalla variazione per bonifica identificativo del 06/07/2015 prot. n. GE01144950 del mappale 374 sub 8.

Trascrizione- con atto di compravendita del 30 luglio 2008 a rogito Notaio Marsano Ilario di Genova Rep. n. 57706/10932, trascritto presso la Conservatoria di Genova in data 31.07.2008 ai numeri 30006/19688,

4.2.2. Pignoramenti

Verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Genova il 17/01/2018 ai numeri 1597/1225

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Il bene immobile risulta irregolare dal punto di vista urbanistico e



catastale. Da ricerca eseguita presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova risulta una pratica edilizia , ovvero DIA in sanatoria n. 3703/2008 per opere interne in corso a firma del geom. Alessandro Gaggero che presentò l'attuale planimetria catastale prot. Ge 0263808 del 18.07.2008 .

L'attuale stato dell'unità immobiliare si presenta difforme da tale documentazione , come descritto al punto 1.4.

Per regolarizzare le difformità sarebbe necessario provvedere alla redazione di pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 43 L.R. 16/2008 e s.m.i. con pagamento di sanzione amministrativa minima di € 1.033,00 ed € 1.903,20 oneri di legge compresi, per onorario di un tecnico abilitato alla sua presentazione, oltre alla chiusura della porta del cucinino che attualmente prospetta sul disimpegno e alla riapertura del varco tra cucinino e l'attuale camera a sud, in quanto le dimensioni della cucina non sono regolamentari .

4.3.2. oneri di conformità catastale: € 500,00 oltre oneri di legge per un totale di € 634,40.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. Da informazioni rese dall'amministratore del condominio risulta che:

l'importo a preventivo per la gestione ordinaria 2018 è di € 1.148,96

di cui risulta scaduta la prima rata 2018 (scadenza 10/08) per € 286,90.

Dal consuntivo gestione ordinaria 2017 risulta impagato l'importo di

€ 1.718,86. Si riporta il dettaglio del consuntivo 2017:



Int.: 7

09917/8/01 Spese p.t. invio fiscale 2016	2,55
09950/8/01 A saldo consuntivo lavori (straordinari) approvato il 24/11/17	1.267,26
09915/8/01 Spese p.t. invio comunicazione	0,95
09907/8/01 Spese p.t. invio Conv.Ass.Ord. del 24/11/17	6,90
09906/8/01 Spese p.t. invio comunicazione	5,95
09902/8/01 Ag. delle Entrate-pagamento modello F23	217,50
09937/8/01 Idroblu-int.02/2/17 per fuoriuscita di acqua dalla caldaia ft.97/17	77,00
09919/8/01 Spese p.t. invio comunicazione	5,95
09918/8/01 Spese p.t. invio comunicazione rimozione tubo	14,80
17565/7/01 Avv. Cepollina-ft.245/17	120,00
	1.718,86

Inoltre si riassumono le seguenti informazioni :

- nel novembre 2017 è stata deliberata la chiamata in causa del D.L. relativo ad opere eseguite al lucernaio;

- l'assemblea ha dato mandato all'amministratore di segnalare al Comune di Genova l'ammaloramento degli speroni di cemento armato alla base del muraglione retrostante il condominio;

- nell'assemblea del maggio 2018, stante la sussistenza di infiltrazioni di acqua dal lucernaio condominiale, si è deliberato di assegnare i lavori ad un'impresa per complessivi € 9.768,00 iva compresa oltre ad € 1500,00 oneri esclusi per onorario di tecnico. Oltre ad eventuali € 1.500,00 oneri esclusi per assistenza legale per eventuale controversia nei confronti del D.L. per opere mal eseguite al lucernaio ;

- l'assemblea ha discusso di eventuali lavori all'atrio condominiale al fine di eliminare infiltrazioni presenti , ma ha stabilito per il momento di far eseguire una video ispezione per accertare la provenienza delle infiltrazioni.

Il debito complessivo dell'int. 7 nei confronti del condominio è di € 9.014,00 escluso il 2018. Si allega il regolamento di condominio (All.11).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

6.2 Precedenti proprietari



7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato ad uso civile abitazione civico 2B di Via F. Alizeri fu edificato nella seconda metà degli anni '50 del secolo scorso.

L'edificio fu dichiarato abitabile con decreto del Comune di Genova prot. n.2371 dell' 8/ 07/ 1959 (All.6).

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale .

Sussiste pertanto irregolarità urbanistica e catastale.

8. INDAGINE URBANISTICA

Secondo il PUC vigente del Comune di Genova l'immobile ricade in Zona AR-UR di riqualificazione urbanistica e residenziale .

Secondo il P.T.C.P. l'immobile ricade in ambito: 53E Area TU.

9. VINCOLI

Nessuno .

10. DESCRIZIONE ANALITICA

L'appartamento in esame fa parte del Condominio via Federico Alizeri civico 2B. L'altezza interna utile dei locali è di circa m. 3,06 eccetto in bagno ove è presente uno scalino h. cm. 20 a metà della lunghezza.

La composizione interna è la seguente: locale di ingresso/disimpegno



comunicante con un piccolo vano di forma trapezoidale , bagno , ripostiglio, cucinino non regolamentare, camera un tempo soggiorno collegato con il cucinino, ulteriore camera e balcone.

Caratteristiche strutturali edificio:	
Strutture verticali:	Cemento armato
Solai:	occultati , probabilmente laterocemento
Copertura:	tipologia: piana condizioni : discrete da quanto si vede nelle immagini satellitari
Fondazioni	occultate pertanto non descrivibili
Caratteristiche vano scala, facciate, infissi esterni	
Pavimentazione esterna antistante	pavimentazione antistante l'ingresso: pietra condizioni: medie
Scala esterna	rivestimento pietra condizioni: da pulire
Portone	alluminio colore grigio condizioni:buone
Atrio	pavimento : marmo condizioni: medie pareti : intonacate e tinteggiate condizioni: pessime- evidenti segni di umidità/infiltrazioni acqua
Vano scala	pareti :lambrino tinta al quarzo e tinta lavabile soffitti: tinta condizioni : mediocri pavimenti: pianerottoli marmo bianco di carrara scale: marmo di carrara condizioni: medie
Facciate	Intonaco civile tinteggiato- presenti zone prive di tinta condizioni: mediocri
Infissi esterni	finestre /portefinestre di alluminio anodizzato eccetto nella camera di forma trapezoidale e nel ripostiglio dove sono di legno dell'epoca di costruzione condizioni: medie quelle di alluminio, pessime quelle di legno tapparelle di pvc con cassonetti di legno condizioni: mediocri
Caratteristiche finiture interne	
Pareti interne e	muratura: intonacata e tinteggiata



soffitti	condizioni: pessime presenza di parete piastrellata nel locale trapezoidale presenza di condensa nel locale ripostiglio e bagno umidità sottofinestra locale trapezoidale
Infissi interni:	porta di accesso: di legno a due ante con antina semifissa condizioni:mediocri porte interne : legno impiallacciato tinta noce camera a nord condizioni: mediocri porta camera a sud: legno tinto bianco e vetro condizioni: pessime cucinino: porta mancante ripostiglio e bagno : impiallacciate noce /vetro condizioni: mediocri
Cucina	pavimento : graniglia condizioni:mediocri pareti: piastrelle bianche condizioni : pessime pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati condizioni: pessime
Bagno:	pavimento e rivestimento di piastrelle colore verde condizioni: mediocri dotazione : mezza vasca col. bianco, w.c., bidet, lavabo col.rosa condizioni: mediocri presente uno scarico esterno (tubo di gomma) che dal balcone giunge al wc presente condensa sui muri
Pavimenti:	ingresso : graniglia vano trapezoidale collegato all'ingresso e camera a nord: parquet di laminato appoggiato sulla graniglia camera a sud : graniglia di marmo epoca di costruzione ripostiglio: graniglia
Caratteristiche impianti	
Elettrico:	privo di conformità, in parte esterno condizioni: da rifare
Fognatura: Idrico:	presente allacciata alla rete comunale sottotraccia
Termico:	impianto autonomo, caldaia murale posta sulla parete esterna (balcone) marca Ocean eco 20 condizioni: vetusta , da sostituire
Gas:	metano allacciata alla rete comunale
Citofono	presente
Antenna Tv	presente
Ascensore	non presente



11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico 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 della posizione, dell'esposizione, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione sia interna che delle facciate, dell'atrio e del lucernaio dell'edificio, delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo, oltre che della distribuzione interna. L'analisi dei valori di mercato in zona, tenuto conto dell'attuale crisi di mercato, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale, come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato nell'attuale condizione.

11.2. Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona.
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti internet.

Si riporta in tabella il valore di sei appartamenti in ordine in vendita in via Alizeri e vie limitrofe.

Tabella comparativa n. 6 appartamenti in ordine -Valore medio €/mq. 982,00
(All.12-Schede appartamenti in vendita)

Via Alizeri	€ 52.000	mq. 40	In ordine	€/mq 1300,00
Via Alizeri	€ 79.000	mq.90	In ordine	€/mq 877,00
Via Alizeri	€ 75.000	mq.90	In ordine	€/mq 833,00
Via Alizeri	€ 65.000	mq.85	In ordine	€/mq 764,00
Via limitrofa	€ 90.000	mq.62	In ordine	€/mq 1450,00



Via Digione	€ 55.000	mq.82	In ordine	€/mq 670,00
Valore medio				€/mq 982,00

- Esame banca dati valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per immobili appartenenti alla categoria abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo in Genova, zona C15, che ricomprende via F. Alizeri, per il secondo semestre 2017 propone valori da un minimo **€/mq 910,00** ad un massimo di **€/mq 1.350,00**.

- Esame banca dati Borsino Immobiliare che per immobili di tipo economico in Via F. Alizeri, indica valori da **€/mq 938,00** ad **€/mq. 1.340,00**.

- F.I.A.I.P. che per il 2016 indica in via Venezia per appartamenti da ristrutturare da € 850,00 ad € 1.050,00. (All. 10 – Quotazioni OMI, FIAIP, Borsino Immobiliare)

11.3. Stima del valore a base d'asta

Lotto unico: piena proprietà unità immobiliare di civile abitazione sita in Comune di Genova, Via Federico Alizeri civ. 2B interno n.7, posto al piano secondo, facente parte del Condominio Via F. Alizeri 2B, della superficie commerciale di mq. 77,60.

Per la determinazione del valore di stima si è applicato il valore €/mq. 650,00 in considerazione di quanto già descritto. Ovvero si è deprezzato il valore minimo Omi, allineato con il valore del Borsino Immobiliare, selezionato per la presenza di barriere architettoniche, la mancanza di ascensore e l'affaccio su parete di roccia e muraglione di cemento, oltre che per le problematiche del lucernaio condominiale, dello stato di degrado delle facciate e dell'atrio, degli speroni del muraglione di cemento armato a ridosso dell'edificio, valore pari ad €/mq. 910,00 deprezzandolo ulteriormente per le condizioni interne dell'u.i. che risulta da riordinare a livello di finiture e impianti.



- Abitazione mq. 77,60x €/mq. 650,00= € 50.440,00
- detratto il 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta € 5.044,00
- Detratte le spese di amministrazione ordinaria ad oggi impagate relative alla prima rata '18 € 286,90
- Detratte le spese di amministrazione ordinaria ad oggi impagate relative al 2017 € 1.718,86
- sanzione amministrativa sanatoria € 1.033,00
- costo tecnico per sanatoria € 1.903,20 oneri di legge compresi
- nuovo accatastamento € 634,40 oneri di legge compresi
- importo totale € 34.387,64
- totale arrotondato € 34.380,00

Valore a base d' asta = € 34.380,00

12. DIVISIONE IN LOTTI

L'abitazione , stante la sua distribuzione interna, non si presta ad essere suddivisa in due unità immobiliari.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1 – Operazioni peritali

- giuramento 04.04.2018
- sopralluogo 09.05.2018



13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per reperimento planimetria catastale e visura storica per immobile;
- ricerca pratiche edilizie presso il Comune di Genova ;
- ricerca certificato di abitabilità ;
- ricerca presso Ufficio Anagrafe del comune di Genova per richiesta certificati storici di residenza, stato di famiglia ed estratto atto di matrimonio
- richiesta informazioni all'amministratore del Condominio
- raccolta dati per redazione Ape
- redazione di Ape mezzo di delegato

13.3 - APE

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i. redatto da tecnico incaricato dalla scrivente (All. 5). Si precisa che non è stato possibile reperire il libretto di impianto , né l'iscrizione al catasto impianti tecnici.

L' Esperto

arch. Lucia Di Summa

Allegati:

- 1 Perizia in formato Privacy (solo digitale)
- 2 Visura storica per immobile , planimetria catastale
- 3 Certificati anagrafici
- 4 Atto di compravendita
- 5 Attestato Certificazione Energetica (APE)
- 6 Decreto di Abitabilità
- 7 Documentazione fotografica
- 8 Planimetria stato attuale scala 1.100
- 9 Stralci cartografici
- 10 Quotazioni OMI, FIAIP, Borsino Immobiliare
- 11 Regolamento di Condominio
- 12 Schede appartamenti in vendita in ordine in via Alizeri e vie limitrofe



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

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da BNL Spa contro _____, attesta di avere inviato con posta ordinaria copia della presente relazione agli esecutati, di averne inviato copia via e-mail all' avvocato di parte procedente e di aver depositato copia di cortesia per l'Ill.mo G.E. presso la cancelleria della VII sez. del Tribunale di Genova.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 14 agosto 2018

L' Esperto

v arch. Lucia Di Summa

