

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Avvocato Andrea Marelli

contro

XXX - XXX

debitori esecutati

G.E.: dott.ssa LUCCA Ada

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Ing. Bergamini Stefano

Iscritto all' ordine degli Ingegneri

Con studio in Via A. Manuzio 17/1 sx - 16143 Genova



1. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- quota di proprietà del bene:

Il bene è di proprietà degli esecutati per la quota del 50% ciascuno.

- regime patrimoniale degli esecutati:

Al momento dell'acquisto del bene pignorato gli esecutati erano rispettivamente celibe e nubile.

- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 21/07/2008 Registro Generale n° 28442 Registro Particolare n° 5414 (ipoteca volontaria per garanzia di mutuo per un importo di 190000 € a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.;

- Trascrizione contro del 19/04/2018 Registro Generale n° 13497 Registro Particolare n° 10231 verbale di pignoramento rep. 3072/2018 del 05/04/2018 a favore di Siena Mortgages 09-6 Srl

- stato di possesso del bene:

Il bene è libero.

- valore del bene pignorato ed abbattimenti di valore applicati:

Valore del bene 109.600 €

Riduzione forfettaria di incentivo all'acquisto 10% di 109.600 € = 10.960€

Costi per regolarizzazione edilizia e catastale 2.300 €

Spese condominiali arretrate insolute 4.292,45 €

Valore a base d' asta: €. 92.100 (vendita piena proprietà)

- criticità:

occorre procedere con regolarizzazione edilizia e catastale

2. OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

2.1. individuazione del bene pignorato

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, località Pegli, con accesso dal portone del civico 7 di via Camillo Vianson, distinto con l'interno XX posto al piano secondo e composta da:



- Ingresso, ripostiglio, corridoio, soggiorno con posto cottura, 2 camere, un bagno, un poggiolo.

2.2. identificazione catastale

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in Via Camillo Vianson civ. 7 int. XX piano secondo in capo al Sig. XXX C.F. XXX nato a Genova il 13/09/1971 proprietario per la quota di 1/2 ed alla sig.ra XXX C.F. XXX nata a Genova il 19/05/1972 proprietaria per la quota di 1/2 con i seguenti dati:

Sez. PEG foglio 41, mappale 224 sub. XXX – Via Camillo Vianson civ. 7 int. XX piano secondo categoria A/3 - classe 5 - vani 5 - sup. catastale totale 82 mq di cui 78mq di sup. coperta - R.C. €. 593,93;

Il fabbricato proviene dalla variazione catastale per allineamento mappe del 28/11/2008 prot. GE0429602 del Foglio 41 mapp. 709 sub. XX.

2.3. regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita e depositata in atti il 01/12/1965 si sono riscontrate alcune difformità:

- demolizione della tramezza tra cucina e soggiorno
- demolizione della tramezza tra soggiorno ed ingresso
- ampliamento del bagno a discapito del corridoio
- spostamento della porta di ingresso del ripostiglio

Si rimanda all'allegato grafico di rilievo delle difformità riscontrate per l'individuazione di quanto anzidetto (all. 4).

2.4. regolarità edilizia ed urbanistica

Non risultano depositati progetti edilizi presso l'Ufficio Edilizia Privata della città metropolitana di Genova per l'appartamento in oggetto, pertanto andrebbero regolarizzate le opere interne eseguite (vedi allegato in merito alle difformità riscontrate).

L'edificio è stato realizzato negli anni 60 con progetto n 502 del 1962 ottenendo il certificato di agibilità numero 1615 del 26/11/1970.



2.5. divisione in lotti

Stante le caratteristiche del bene pignorato, lo scrivente ritiene che l'immobile non sia divisibile.

3. STIMA DEL BENE

3.1. elenco dei beni componenti il lotto (tipologia, ubicazione, accessi, confini, pertinenze ecc.):

Appartamento in edificio plurifamiliare: superficie lorda commerciale: mq 80,0 circa + un poggiolo di 12mq circa, altezza interna m. 3,00, superficie netta 70,0 mq circa.

I confini qui descritti sono riportati dall'atto di provenienza:

L'appartamento contraddistinto con il numero XX (cinque), posto al piano secondo, della consistenza di vani catastali 5 (cinque), composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, dispensa e poggiolo, confina

a nord, con appartamento int. 6, vano ascensore e vano scala, appartamento int. 4;

a est, con appartamento int. 4;

a sud con muri perimetrali su distacco verso via Camillo Vianson;

a ovest con muri perimetrali su distacco verso scalinata di collegamento fra due rami della via Camillo Vianson.

descrizione complessiva del bene

L'edificio sorge nella parte alta di Pegli, in zona periferica ma ben servita dai mezzi pubblici. Esternamente è in stato manutentivo quasi sufficiente, si evidenzia qualche celino dei terrazzi con sfogliamento della pittura, è dotato di impianto ascensore e di centrale termica condominiale. Sono stati eseguiti i lavori per la contabilizzazione del calore in ogni singolo appartamento. L'atrio del palazzo è molto modesto in discreto stato di manutenzione; L'appartamento si trova al secondo piano.

L'appartamento internamente è in buone condizioni e si presenta bene seppure abbia finiture di modesta qualità: porte tamburate di tipo economico, finestre di vecchio tipo in alluminio con vetro singolo. I pavimenti e le pareti sono in buono stato.

Gli ambienti seppure di metratura limitata sono ben distribuiti, il poggiolo è vivibile e gode di ottima esposizione.



3.2. descrizione analitica

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq 80,0 circa + 1 poggiolo di 12mq , altezza interna m. 3,00, superficie netta 70 mq circa così attualmente suddivisa: Ingresso e corridoio 11,0 mq., soggiorno e posto cottura 28,5 mq., bagno 6,1 mq; camera matrimoniale 14,6 mq; altra camera 8,8 mq; ripostiglio 1,5 mq; poggiolo 12,0 mq.

Caratteristiche strutturali e dell'edificio:	
Strutture verticali:	cemento armato - condizioni: buone
Travi:	cemento armato - condizioni: buone
Solai:	tipologia: latero cemento - condizioni: buone
Copertura:	tipologia: piana
Scale: Atrio:	Atrio e scale di tipo modesto in condizioni di manutenzione sufficiente
Ascensore	presente e serve al piano
Pareti esterne edificio:	tamponamento con camera d' aria senza isolamento; intonaco in arenino alla genovese tranne il basamento sul fronte principale rivestito - condizioni: quasi sufficiente, si evidenzia lo sfogliamento della pittura del celino di alcuni poggioli e di alcuni tratti delle facciate laterali.
portone:	In alluminio, condizioni buone.
Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:	
Porta caposcala	in legno esternamente e pannello di rinforzo interno condizioni discrete
Infissi interni:	porte interne sono di tipo economico, tamburate ma ben tenute, le finestre sono in alluminio con vetro singolo in condizioni scarse. Avvolgibili in pvc, condizioni sufficienti.
Cucina:	aperta sul soggiorno, pavimento piastrellato in continuità con il soggiorno e l'ingresso, ha la porta di accesso al poggiolo, le pareti sono in discreto stato.
soggiorno:	Il soggiorno è aperto sulla cucina, ha la porta di accesso al poggiolo, è molto luminoso come la cucina, è in buono stato.
Bagno:	completo di tutti i sanitari (vaso, bidet, lavabo, vasca) piastrellato, stato di conservazione buono (la vasca è da revisionare)
Ingresso:	L'ingresso ed il corridoio sono pavimentati in gress in continuità con il soggiorno e la cucina, stato di conservazione buono
Camere:	La camera matrimoniale è stata rifinita con parquet flottante, in generale in buono stato di conservazione.
Balconi:	balcone ampio con accesso dalla cucina e dal soggiorno, pavimentato con piastrelle di gress, in stato sufficiente.
Impianti:	
Citofonico:	presente
Gas:	presente, allacciato alla rete il contatore è esterno sul poggiolo.



Elettrico, telefonico, TV:	impianti sotto traccia, punti luce e prese distribuiti. Impianto dotato di quadro con differenziale.
Fognatura:	il condominio è allacciato alla rete comunale
Idrico:	impianto di acqua potabile con distribuzione condominiale
Termico:	impianto termico condominiale con contabilizzazione del calore, scalda acqua a gas posto in cucina, impianto con piastre radianti in alluminio; condizionatore esterno sul poggiolo.

3.3. stato di possesso

L'immobile è libero: vi abitano gli esecutati e la figlia

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione a favore del 21/07/2008 Registro Generale n° 28441 Registro Particolare n° XXX (atto di compravendita del 18/07/2008 rep. XXX Notaio Grilli Giulio in Genova) a favore di Sig. XXX C.F. XXX nato a Genova il 13/09/1971 proprietà per 1/2 e sig.ra XXX C.F. XXX nata a Genova il 19/05/1972 proprietà per 1/2 contro , sig. XXX nato a Castelluccio Inferiore (PZ) il 8/9/1939 nudo proprietario per 1/2, XXX nata a Castelluccio superiore (PZ) il 6/2/1946 nuda proprietaria per 1/2; sig. XXX nato a Laino Borgo il 30/08/1915 usufruttuario.
- Trascrizione contro del 19/04/2018 Registro Generale n° 13497 Registro Particolare n° XXX verbale di pignoramento rep. XXX del 05/04/2018 a favore di Siena Mortgages 09-6 Srl contro XXX e XXX.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

nessuno

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

Iscrizioni:

- Iscrizione contro del 21/07/2008 Registro Generale n° 28442 Registro Particolare n° XXX (ipoteca volontaria per garanzia di mutuo per un importo di 190000 € a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro gli esecutati XXX e XXX);



Pignoramenti

- Pignoramento trascritto il 19/04/2018 Registro Generale n° 13497 Registro Particolare n° XXX a favore di Siena Mortgages 09-6 Srl contro XXX e XXX

Altre trascrizioni: nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:

L'appartamento presenta alcune difformità consistenti in opere interne non riguardanti elementi strutturali, tali opere sono sanabili sia sotto il profilo edilizio sia catastale.

Sarà necessaria la redazione della pratica da parte di tecnico abilitato.

3.4. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Le rate condominiali ordinarie e straordinarie insolute, con riferimento all'esercizio 2016 ammontano a:

- 1) rate ordinarie pari a € 2.265,42;
- 2) lavori straordinari valvole termostatiche pari a € 804,26
lavori straordinari impianto ascensore € 557,35;
per un totale di €1.361,61 di lavori straordinari.

Pertanto l'importo a debito complessivo è di 3.627,03 mentre sono state versate rate per un totale di € 1.600.

Non è stato ancora rendicontato l'esercizio del 2017, pertanto si stima un importo pari a quello dell'esercizio ordinario del 2016. Si stima pertanto un insoluto condominiale pari a $2.265,42 \times 2 + 1.361,61 - 1.600,00 = 5.892,45 - 1.600 = 4.292,45 \text{ €}$

3.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

3.5.1. Attuali proprietari

Agli esecutati Sig. XXX C.F. XXX nato a Genova il 13/09/1971



proprietario per 1/2 e sig.ra XXX C.F. XXX nata a Genova il 19/05/1972 proprietaria per 1/2 la proprietaria dell'unità immobiliare oggetto di perizia è pervenuta con atto di compravendita rogante Grilli Giulio del 18/07/2008 rep. XXX registrato a Genova.

3.5.2. Precedenti proprietari

In precedenza l'appartamento era di proprietà di

XXX nato a Laino Borgo il 30/08/1915 usufruttuario fino al 18/07/2008; XXX nato a Castelluccio Inferiore il 8/9/1939 nudo proprietario per 1/2 fino al 18/07/2008;

XXX nata a Castelluccio superiore il 6/2/1946 nuda proprietaria per 1/2 fino al 18/07/2008.

Precedentemente ancora l'appartamento era di proprietà di XXX nato a Laino Borgo il 30/08/1915 proprietario per intero fino al 9/07/1980.

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

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 dei prezzi di mercato noti relativi alla località per immobili di caratteristiche e consistenza simili a quello in oggetto.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà la base per la determinazione del valore venale dell'immobile



considerato libero in condizioni normali. Come previsto dall'i carico ricevuto al valore così determinato verrà prima effettuata una riduzione del 10% e successivamente verranno detratte le spese di regolarizzazione edilizie e catastali e le spese condominiali insolute.

11.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona;

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;

Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

11.3. Stima del valore a base d' asta

Lotto unico:

Costituito da appartamento della superficie lorda pari a mq 85 circ con poggiolo di 2 mq.

I valori OMI riferiti al secondo trimestre del 2017, sono sotto riportati, e per le abitazioni di tipo economico oscillano tra 1350 e 2000 €/mq.

L'appartamento è in discrete condizioni tuttavia ricade nell'area meno appetibile rispetto alla zona di riferimento pertanto si può attribuire il valore minimo registrato dall'Osservatorio ovvero 1.350 €/mq.

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/PEGLI PIAZZA BONAIVINO (TU.M. V.LUNGOMARE DI PEGLI-V.SABOTINO-V.VESPUCCI)

Codice di zona: D41

Microzona catastale n.: 13

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2700	L	5,6	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	2000	L	4,9	7,3	L
Abitazioni signorili	NORMALE	3000	4300	L	8,6	12,1	L
Autorimesse	NORMALE	1100	1550	L	4,7	6,9	L
Box	NORMALE	2100	3000	L	7,1	10,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	2000	2850	L	6,9	10,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1850	2600	L	6,2	9,2	L
Ville e Villini	NORMALE	4500	6500	L	11,3	16,4	L



- considerando per la destinazione d'uso abitativa in condizioni normali un valore di 1.300 €/mq

$$\text{mq } 80 \times \text{€/mq. } 1.350 = \text{€ } 108.000$$

- considerando la superficie dei poggiali rapportata ad 1/10 del valore dell'appartamento

$$\text{mq } 12/10 \times \text{€/mq. } 1.350 = \text{€ } 1.620$$

Pertanto sommando 108.000 €+ 1.620 € si ottiene un più probabile valore di mercato arrotondato pari a 109.600 €

- Riduzione forfettaria per assenza di garanzie per vizi e di incentivo all'acquisto

$$10\% \text{ di } 109.600 \text{ €} = 10.960\text{€}$$

- Costi per regolarizzazione edilizia e catastale

(parcella, cassa previdenziale, IVA, sanzioni e spese) 2.300 €

- Spese condominiali arretrate insolute 4.292,45 €

Valore a base d' asta: €. 92.100 (vendita piena proprietà)

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

13.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 13/06/2018, quale esperto nella procedura in oggetto;

- giuramento in sede dell' udienza in data 16/06/2018;

- sopralluogo con accesso il 02/07/2018.

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per l' acquisizione della planimetria catastale e delle visure storiche;

- verifiche presso l'Ufficio Tecnico Erariale per aggiornamento visure ipotecarie.

- Edilizia Privata della Città Metropolitana di Genova per visura progetti

Genova, 06/08/2018

L' Esperto

(Ing. Stefano BERGAMINI)



Allegati:

- Allegato 1 : visura storica Catastale appartamento;
- Allegato 2 : planimetria Catastale appartamento;
- Allegato 3 : rilievo dello stato dei luoghi;
- Allegato 4 : difformità riscontrate;
- Allegato 5 : documentazione fotografica;
- Allegato 6 : Estratto stradale
- Allegato 7 : Aggiornamento dell'Ispezione Ipotecaria;
- Allegato 8 : certificato agibilità
- Allegato 9 : Attestato Prestazione Energetica
- Allegato 10 : Atto di provenienza

