

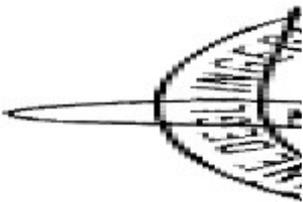
Anno 2018

TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Sig. G.E. Dott. A. BALBA

Parti nel procedimento N°. R.E. 179/2018 :

	DEBITORE ESCATATO
UBI BANCA	ESECUTANTE
Appartamento sito in Comune di Genova Prov. di Genova, Via Paglia civ. 35 int. 3 piano 3°	BENI ESPROPRIATI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
per la stima di beni immobili

Codice :		Decreto di nomina	12-VI-18
Documento :	2018101944667387080.docx	Deposito perizia	22-X-18
Data :	Genova, li 12-X-2018	Udienza comparizione :	21-XI-18
Firma :			

INDICE

1. CONCLUSIONI DEFINITIVE.....	2
2. INFORMAZIONI GENERALI.....	3
2.1 ACCESSO ALL'IMMOBILE.....	3
2.2 TITOLARITA' DEL BENE.....	3
3. STATO DI POSSESSO.....	4
4. PROVENIENZE.....	4
5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	4
6. DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI.....	4
7. INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	4
7.1 LOTTO UNICO.....	4
7.2 IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	5
7.3 CONFINI.....	5
8. DESCRIZIONE DEL BENE.....	5
8.1 DESCRIZIONE COMPLESSIVA SINTETICA DELLA ZONA.....	5
8.2 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	6
8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DELL' APPARTAMENTO.....	7
8.3.1 <i>CONSISTENZA</i>	7
8.3.2 <i>CARATTERISTICHE STRUTTURALI</i>	7
8.3.3 <i>CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE</i>	7
8.4 PRATICHE EDILIZIE.....	8
9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	8
9.1 DIFFORMITA' CATASTALI, URBANISTICHE, EDILIZIE.....	8
9.2 SPESE CONDOMINIALI.....	8
9.3 ALTRI VINCOLI.....	9
10. PREZZO DI MERCATO.....	9
10.1 CRITERI DI STIMA.....	9
10.2 COEFFICIENTI PER LA VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE.....	10
10.2.1 <i>VALUTAZIONE DEI BENI</i>	12
11. ALLEGATI.....	12
11.1 ALLEGATI INTEGRANTI LA RELAZIONE.....	12
11.2 ALLEGATI SEPARATI.....	13

1. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Esecutati	
Quota di proprietà del bene pignorato	piena proprietà indivisa in comune ed in parti eguali tra
Tipologia del bene	Appartamento di civile abitazione senza pertinenze
Lotto	Unico
Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto del bene pignorato	(stato libero, celibe alla data della stipula della compravendita) e (stato libero, nubile alla data della stipula della compravendita)
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	Vedi paragrafo n. 5 della relazione
Stato di possesso del bene	Libero
Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati	La piena proprietà del bene nella attuale consistenza per la quota in capo all'esecutato pari al 100% da porre a base d'asta è stimata in : VBASE D'ASTA = € #33.380,00#(Euro trentatremila trecentottanta/centesimi 0) E' stato decurtato il 15% quale riduzione d'ufficio, il valore delle pratiche di regolarizzazione planimetrica di cui al punto seguente, nonché le spese da versare per la conduzione condominiale
Criticità varie (impedienti e non impedienti la vendita)	Criticità da sanare prima della vendita : regolarizzazione planimetrica presso gli uffici del Catasto e della Civica Amministrazione. Spese non impedienti la vendita : debiti per spese condominiali ordinarie e straordinaria di cui all'allegato 6

2. INFORMAZIONI GENERALI

2.1 ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 06-07-2018 con assistenza dell'incaricato della SO.VE.MO. . L'immobile è stato visionato in tutte le sue parti. Vedi verbale in Allegato 1.

2.2 TITOLARITA' DEL BENE

Soggetti	Nominativo	Proprietà
ESECUTATO		Proprietario di ½ dell' immobile in quota indivisa
ESECUTATO		Proprietaria di ½ dell' immobile in quota indivisa
Ulteriori comproprietari	-	-
Provenienza	Atto di compravendita del 16-06-2008	
Provenienza per successione Mortis causa	NO	
Ulteriori accertamenti in caso di provenienza per Mortis causa	N.A.	
Stato patrimoniale degli esecutati	Al momento dell'acquisto del bene pignorato gli esecutati erano di stato libero e quindi non coniugati	

3. STATO DI POSSESSO

Nel corso dell'accesso al bene è stato preso atto che lo stesso non risulta occupato né dagli esecutati né da altre persone. In virtù di quanto sopra l'immobile risulta LIBERO

4. PROVENIENZE

Nel ventennio anteriore al pignoramento avvento con atto esecutivo cautelare del 27-01-2018, trascritto in data 13-03-2018 gli atti che hanno comportato il trasferimento del diritto pignorato sono i seguenti :

Data	Atto
16-06-2008	Acquisizione a favore degli esecutati di ½ ciascuno in regime di comunione legale per atto di compravendita a rogito Notaio Novara Fabio di Genova rep. 86057/20335 trascritto il 18-06-2008 ai n. 23561/15281 da potere Bellapianta Matteo
21-02-2000	Acquisizione a favore di Bellapianta Matteo per atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Segalerba di Genova rep. 23407/7409 trascritto il 23-02-2000 ai n. 5387/3508 da potere di Dacconi Giovanni e Gasperini Carmela per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale
28-06-1983	Acquisizione a favore di Dacconi Giovanni e Gasperini Carmela per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale per atto di compravendita a rogito Notaio Ana Maria Parlato di Genova rep. 5339 trascritto il 14-07-1983 ai n. 17385/13531 da potere di Pastorino Giuseppe, Canepa Emilio, Canepa Romeo, Canepa Michele, Pastorino Maria, Pastorino Giuseppe, Canepa Raffaele per la quota di 1/7 ciascuno .

In allegato 3 è annesso l'ultimo atto di compravendita

5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio anteriore al pignoramento e fino alla data di elaborazione della perizia, risultano (in allegato separato 2-S è riportata la ispezione ipotecaria):

pag. 5/13

- o Iscrizione n. 23560/4398 del 18-06-2008 per ipoteca volontaria a favore di Banco di San Giorgio spa per € 280.000,00 a carico dei Bellapianta Matteo (debitori non datori di ipoteca)
- o Iscrizione n. 26337/4371 del 01-09-2016 a favore di Equitalia Servizi di riscossione spa per € 63.003,44 a carico di e gravante sulla quota di 1/2 dell'immobile

6. DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI

Il bene stimando risulta pignorato al 100% e non risulta comodamente divisibile in natura per ottenere vantaggiosamente più lotti autonomi.

7. INDIVIDUAZIONE DEI BENI**7.1 LOTTO UNICO**

Il bene è un appartamento di civile abitazione così identificato :

- ÿ Indirizzo toponomastica : Comune di Genova Prov. Genova località Sestri Ponente - via Paglia, 35 – piano 3 - int. 3
- ÿ Consistenza : appartamento ubicato al piano 3° dell'edificio senza accessori esterni
- ÿ Parti comuni oltre l'ingresso ed il vano scala dell'edificio : nessuna
- ÿ Pertinenze esterne all'appartamento : nessuna
- ÿ Accessori connessi all'appartamento : nessuno
- ÿ Accessi : unico accesso dal vano scala dell'edificio . Senza ascensore

7.2 IDENTIFICATIVI CATASTALI

A seguito di una ricerca eseguita presso all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova, risulta che i beni sono censiti come segue : Viale Paglia, n. 35 - piano 3° - interno 3

ÿ Dati identificativi :

N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
1	SEP	56	369	4

ÿ Dati di classamento :

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Sup Catastale	Rendita
2		A/5	7	4,5 vani	75 mq(*)	€ 418,33

(*) totale escluse aree scoperte : 75 mq

INTESTATI :

N	DATI ANAGRAFICI	Dir. e On. reali
1		Proprietà per 1/2
2		Proprietà per 1/2

I servizi pubblici afferiscono alla strada di collegamento principale del quartiere che fa capo alla Via Aurelia di ponente.

La vocazione dell'area urbanisticamente è di tipo industriale . La viabilità carraia è stata ridotta con la realizzazione della pedonalizzazione di alcune strade del centro storico.

8.2 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'appartamento si trova all'interno del condominio di via Paglia 35 che contiene n. 5 appartamenti di civile abitazione su cinque piani oltre il piano terreno che è utilizzato per locali accessori no residenziali.

La costruzione fa parte di una serie di edifici a schiera in fregio alla via Paglia.

Le scale non sono dotate di ascensore.

In Allegato 4A sono presenti le foto che fanno riferimento agli esterni dell'edificio : in particolare si evidenziano le caratteristiche di finitura dell'edificio di modesto pregio architettonico .

8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

8.3.1 CONSISTENZA

In Allegato 4B sono presenti le foto che fanno riferimento agli interni dell'appartamento.

- ∅ Tipologia dell'appartamento : ultra-popolare
- ∅ Altezza utile : 2,75 m.
- ∅ Composizione interna :

Vano	esposizione	manutenzione	Sup. netta	Coeff. utilizzo	Sup. commerciale
Ingresso/soggiorno	S - E	sufficiente	22,38	1	22,38
Camera singola	S - O	sufficiente	14,65	1	14,65
Cucina+wc	N - E	sufficiente	7,19	1	7,19
camera matrimoniale	N - O	sufficiente	20,78	1	20,78
totale			65,00		65,00

- ∅ Esposizione appartamento : l'appartamento è orientato prevalentemente a Nord-sud

8.3.2 CARATTERISTICHE STRUTTURALI

ELEMENTI EDILIZI		
Tipologia	descrizione	Stato manutentivo

Struttura portante	Muratura portante a gravità	sufficiente
tamponature	muratura	sufficiente
solai	Travi in legno e solai in canniccio	sufficiente
Manto di copertura	piano	sufficiente
Tramezze	muratura	sufficiente
Infissi esterni	persiane in PVC ad anta	sufficiente
Infissi interni	finestre in PVC a vetro doppio	sufficiente
Porte interne	Legno tamburato - plastica	sufficiente
Pavimentazione	piastrelle	sufficiente
Pareti	intonacate e tinteggiate - tapezzeria	sufficiente
soffitti	intonacati e tinteggiati	sufficiente
Porta caposcala	in legno ad una anta	sufficiente

8.3.3 CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE

IMPIANTI		
Tipologia	Stato manutentivo	Rispondenza alla normativa
elettrico sottotraccia	insufficiente	parzialmente
Idrico	sufficiente	si
Riscaldamento autonomo ad aria con fun coil	sufficiente	si
Produzione acqua sanitaria (*)	sufficiente	si

(*) calderina a gas

8.4 PRATICHE EDILIZIE

Negli archivi dei civici uffici non risultano rubricate pratiche edilizie svolte relative all'immobile.

Non risulta inoltre presente negli archivi il decreto di abitabilità.

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

9.1 DIFFORMITA' CATASTALI, URBANISTICHE, EDILIZIE

Il confronto tra la consistenza attuale e le risultanze planimetriche evidenziano la realizzazione di opere interne relative a :

- eliminazione di una tramezza tra ingresso e soggiorno per la costituzione di un unico vano,
- realizzazione di un ripostiglio
- realizzazione di un piccolo vano tecnico
- realizzazione di una diversa ripartizione tra i vani cucina e servizio igienico
- realizzazione di una tramezza volta a costituire un armadio nella camera matrimoniale

La regolarizzazione edilizia implica la presentazione di una pratica presso il Comune di Genova con il versamento della sanzione di € 1.000,00 e la regolarizzazione planimetrica presso gli Uffici del Catasto con il versamento di € 50,00 per diritti di esame. Il costo della presentazione delle

pratiche da parte di un professionista è stimabile in € 1.000,00 oltre oneri previdenziali e contributivi. La spesa complessiva per la regolarizzazione è commisurabile in € 2.500,00.

Non risultano operanti vincoli monumentali né paesaggistici per il bene in argomento.

9.2 SPESE CONDOMINIALI

La spesa media condominiale per l'appartamento risulta pari a circa 1.200,00 euro/anno. Secondo le informazioni assunte presso l'Amministratore condominiale (Allegato 6) risultano spese condominiali scadute negli ultimi due anni nei rendiconti 2017 e 2018 sintetizzabili in :

- Amministrazione ordinaria : € 3.195,35
- Amministrazione straordinaria : 15.651,07
- Totale : € 18.846,42

Non risulta alla Amministrazione condominiale un regolamento condominiale vigente.

9.3 ALTRI VINCOLI

Non risultano essere gravanti sui beni : domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, assegnazione di immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio,...), cause in corso,

10. PREZZO DI MERCATO

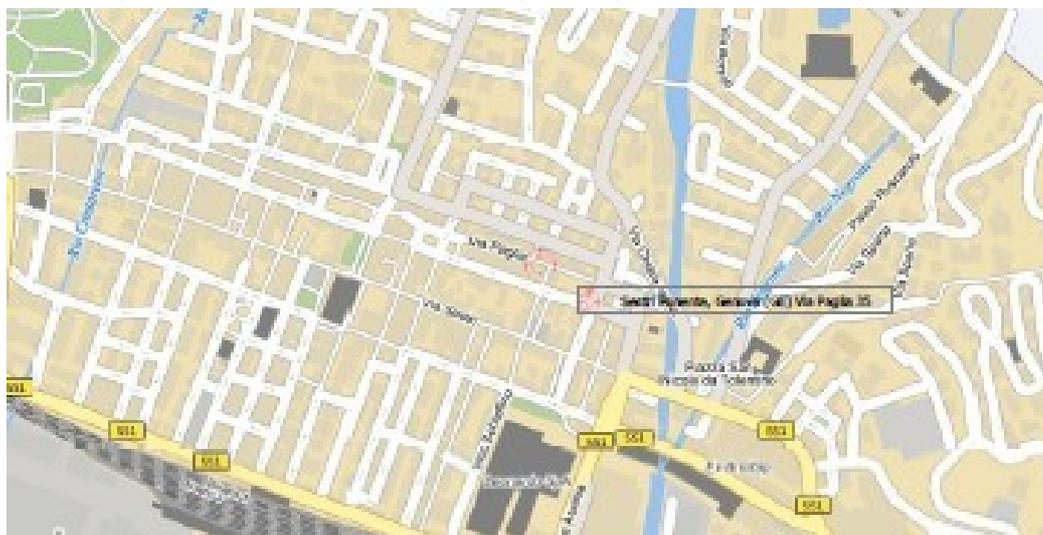
10.1 CRITERI DI STIMA

La stima del bene immobile verrà effettuata a "valore venale". Quest'ultimo sarà determinato sulla scorta dei valori di mercato della zona, tenuto conto delle caratteristiche, dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'edificio di cui l'immobile fa parte. Si terranno inoltre in considerazione il grado di finitura, l'ubicazione e le condizioni di manutenzione.

Con riferimento alla zona si terrà anche presente la vicinanza di negozi, mezzi pubblici, scuole, il grado di inquinamento e la rumorosità per traffico, nonché la facilità di parcheggio e la densità abitativa. In relazione all'edificio si considererà anche il numero di appartamenti in condominio, gli eventuali vincoli gravanti e le condizioni di accessibilità. Per quanto riguarda la singola unità

immobiliare verranno prese in esame anche la superficie, l'accessibilità carrabile e l'appetibilità economica. Il valore, valutato in funzione dei parametri sopra citati, terrà in conto della superficie commerciale, valutando l'incidenza dei muri perimetrali, nonché di eventuali superfici annesse, quali poggiosi, giardini, terrazze o di vani esclusivi quali cantine e posti auto. Le caratteristiche sopra indicate vengono computate nella stima del valore venale mediante l'inserimento dei coefficienti K_i e dei coefficienti μ_t , ξ_{CE}

10.2 COEFFICIENTI PER LA VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE



I parametri valutativi risultano così definiti in base ai valori storici riferiti al 1° semestre 2018 della banca dati OMI relativi ai seguenti dati geo referenziati :

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/SESTRI PONENTE TU.A.

(V.SESTRI-V.MENOTTI-V.PUCCINI-V.M ERANO-V.SIFFREDI-P.ZZA BARACCA

Codice zona: D4

Microzona: 16

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	1400	1950	L	5,1	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	910	1350	L	4,4	6,5	L
Abitazioni signorili	Normale	2050	3000	L	6,6	8	L
Autorimesse	Normale	950	1350	L	4,3	6,1	L
Box	Normale	1950	2900	L	7,1	10,6	L
Posti auto coperti	Normale	1700	2500	L	7	10,4	L
Posti auto scoperti	Normale	1400	2050	L	6,6	9,8	L
Ville e Villini	Normale	3200	4700	L	8,6	12,8	L

Nel caso in esame si tratta di un appartamento inquadrabile nella tabella secondo il segmento:

tipologia : abitazioni di tipo economico

ð Valore medio commerciale zonale $V_{M,C,Z}$ $950,00 \div 1.350,00$ [€/mq] ,

ð Valore medio commerciale per l'appartamento : Il valore medio commerciale per gli immobili della tipologia in argomento sono inquadrabili nell'intorno del seguente valore interpolato :

$$V_{M,C,app} = \frac{1}{2} * (V_{M,C,Z - max} + V_{M,C,Z - min}) = 1.150,00 \text{ [€/mq]}$$

ð $\mu_t = 0 \%$ in relazione al decremento delle quotazioni immobiliari rispetto ai valori di stima utilizzati per il 1° sem. 2018

ð $\xi_{CE} = 0,99$ in relazione al classamento energetico dell'immobile

ð $\approx_{n=A,E,U} (Kn)/n_{tot} = -13 \%$ in base ai dati della seguente tabella

Coefficienti	Σsommatoria	valore
coefficienti relativi all'immobile	$K_A = \Sigma_{n=A1...9}$	-30,00 %
coefficienti relativi all'edificio	$K_E = \Sigma_{n=E1...4}$	5,00 %
coefficienti relativi all'ubicazione	$K_U = \Sigma_{n=U1...6}$	-15,00 %

Analiticamente determinati sulla base della seguente valutazione tabellare.

COEFFICIENTI K _{a,e,u}		Intervallo standard		VALUTAZIONE SINTETICA	% ATTRIBUITA
		da	a		
K_a	UNITA' IMMOBILIARE				
K_{a1}	dimensionale	-20%	0%	dimensionalmente entro la media dello standard ricettivo della zona	0
K_{a2}	esposizione	-10%	20%	a nord e a sud	0
K_{a3}	luminosità	-10%	10%	discreta	5
K_{a4}	affaccio	-40%	40%	prevalentemente libero	5
K_{a5}	accessibilità	-20%	20%	dalla strada direttamente	5
K_{a6}	elevazione	-30%	30%	p 3° senza ascensore	-30
K_{a7}	qualità materiali	-10%	10%	scarsa	-10
K_{a8}	fruibilità	0	15%	nessuna	0
K_{a9}	impiantistica	-5%	5%	obsoleta	-5
K_{a tot}					-30
K_e	EDIFICIO				
K_{e1}	vetustà			molto antica	-10
K_{e2}	qualità materiali	-15%	5%	scarsa	-5
K_{e3}	riscaldamento	-20%	15%	autonomo	20
K_{e4}	densità abitativa	-20%	30%	media	0
K_{e5}	influenza ambiente est	-10%	10%	na	0
K_{e tot}					5
K_u	UBICAZIONE				
K_{u1}	trasporto pubblico	-10%	10%	presente distante circa 500 m	0
K_{u2}	servizi pubblici	-10%	10%	vicini	5
K_{u3}	parcheggio	-20%	0%	scarso	-5
K_{u4}	rumorosità	-20%	10%	vicino a strade di scorrimento	-10
K_{u5}	ambientale	-10%	30%	na	0
K_{u6}	viabilità	-5%	5%	difficoltosa	-5
K_{u tot}					-15

δ Superficie commerciale $S_{Comm} = 65,00$ mq :

δ Costi di regolarizzazione = $C_{reg} = € 2.500,00$

δ Spese condominiali a carico dell'aggiudicatario dell'ultimo biennio = $S_{cond} = € 18.846,42$ (vedi Allegato 6)

δ K_D il coefficiente di disponibilità (libero, locato con contratto, occupato,...) = 1,00

δ K_L il coefficiente di redditività della locazione : rapporto tra reddito della locazione riferita al capitale investito e interesse medio bancario del medesimo investimento = 1,00

δ K_V il coefficiente di vincolo urbanistico (monumentale, paesaggistico, destinazione d'uso,...) = 1,00

δ K_P il coefficiente di vincolo patrimoniale (servitù, gravami sulla proprietà,...) = 1,00.

δ K_M il coefficiente di manutenzione in relazione allo stato di degrado del bene = 1,00

δ K_E il coefficiente di manutenzione in relazione allo stato di degrado dell'involucro edilizio e di tutti i beni condominiali relativi all'immobile oggetto di stima con riferimento all'imminenza di lavori esterni (tetto, facciata, rifacimento impianti comuni) che deprezzano proporzionalmente il valore dell'appartamento che subirà la quota di partecipazione in funzione dei millesimi condominiali = 1,00

δ **(mm)** millesimi condominiali o percentuale millesimale adottata per la stima dell'incidenza delle spese straordinarie condominiali previste.

10.2.1 VALUTAZIONE DEI BENI

Il prezzo base di mercato per la proprietà dei beni liberi, risulta determinato come segue :

$$V_{app} = R_F * \mu_t * \xi_{CE} * \Sigma V_{MC} * [(1 + \sum_{n=A,E,U} (K_n/n) * S_{Comm} * K_J]_{[J=D, L, V, M, E]} - [C_{reg} + S_{cond}]$$

$$= [0,85 * 1,00 * 0,99 * 1.150 * 0,87 * 65,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00] - [2.500,00 + 18.846,42] =$$

$$= 0,732 * 1.150,00 [€/mq] * 65,00 [mq] - [2.500,00 + 18.846,42] =$$

$$= 842,00 [€/mq] * 65,00 [mq] - [2.500,00 + 18.846,42] = € 54.730 - [2.500,00 + 18.846,42] = 33.380,00$$

V_{totale-100%} = € #33.380,00# (Euro trentatremila trecentottanta / centesimi 0)
--

Essendo $R_F = - 15\%$ = riduzione forfettaria per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta

11. ALLEGATI**11.1 ALLEGATI INTEGRANTI LA RELAZIONE**

Sono parte integrante della presente relazione d'ufficio i seguenti documenti :

- ALLEGATO 1** *Verbale di accesso*
- ALLEGATO 2** *Documentazione catastale: visura e planimetria*
- ALLEGATO 3** *Ultimo atto di compravendita*
- ALLEGATO 4A** *Fotografie dell'edificio cui l'immobile fa parte*
- ALLEGATO 4B** *Fotografie dell'appartamento*
- ALLEGATO 5** *Certificazione energetica*
- ALLEGATO 6** *Informazioni da amministratore su spese e regolamento condominiale*

11.2 ALLEGATI SEPARATI

Sono annessi quali allegati separati :

- ALLEGATO SEPARATO 2-S** *Ispezione ipotecaria*

Ultimata la presente relazione, il sottoscritto C.T.U. si dichiara a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto.

Genova, lì 12-X-2018

Il C.T.U.
Ing. Aldo Murchio

