

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.E. 556/17

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.

- Avvocato S. Bazzani -

contro



- Esecutato -

Giudice dell'Esecuzione: **dott. A. BALBA**

RELAZIONE DI STIMA

*dell'appartamento int. 10, posto al piano quarto del fabbricato di
Via Sant'Elia civ. 45 sito in Genova, quartiere di Sestri Ponente*

Il sottoscritto geom. Luigi Lanero è stato incaricato dall'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, con decreto di fissazione di prima udienza nomina del Custode del 5.3.2018 (nella quale è riportato il quesito di rito), di effettuare la stima dell'immobile oggetto di esecuzione e precisamente l'appartamento sito in Genova, quartiere di Sestri Ponente, distinto con l'int. 10 del civ. 45 di Via Sant'Elia .

Lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento con trasmissione in cancelleria di apposita "accettazione incarico e giuramento" in data 7.3.2018 ed in seguito a detto adempimento poteva scaricare i documenti ipocatastali dal sito .

Accedeva presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati per acquisire i documenti mancanti (planimetria catastale) .

Accedeva al sito del Comune di Genova per effettuare le necessarie visure al fine di verificare l'esistenza o meno di pratiche edilizie presso l'archivio progetti ed acquisiva la pratica originaria di costruzione del fabbricato .

In data 27 marzo 2018, a seguito di interessamento del Custode nominato (SOVEMO s.r.l.) lo scrivente effettuava il sopralluogo all'immobile per eseguire il rilievo grafico e fotografico dello stesso .

Con richiesta in data 30.7.2018 lo scrivente chiedeva all'Amministrazione del Condominio notizie in merito ad eventuali debiti e l'entità delle spese annuali; l'Amministratore rispondeva alla specifica richiesta con mail in data 6.9.2018 che viene unita alla presente quale Allegato **1** . Con detta mail veniva anche inviato il regolamento di condominio.

Infine con l'ausilio di un proprio collaboratore presente al sopralluogo, geom. Claudio Ferrero, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione

Liguria al n. 2696, è stato predisposto l'attestato di certificazione energetica n. 31394 del 3.9.2018 che viene unito alla presente quale Allegato 2 .

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Genova, quartiere di Sestri Ponente, appartamento distinto con l'int. 10 del civ. 45 di Via Sant'Elia, posto al piano terzo, composto da:

ingresso, bagno, soggiorno, corridoio, due camere, cucina e giardino; dal soggiorno (ex cucina) si accede all'attuale cucina posta in locale abusivo e nel giardino .

La consistenza dell'appartamento è visibile dalla planimetria dello stato attuale (v. Allegato 3) di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo .

1.1 - Dati tecnici

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare risulta così ripartita:

- Appartamento:	mq 68,00
- Giardino	mq 26,00
- Cucina:	mq 6,00
- Ripostiglio esterno con accesso dal giardino	mq 3,00

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq $(68,00 \times 1,00) + (26,00 \times 0,15) =$ mq 71,75 che si arrotonda a **mq 72,00**

Per quanto riguarda i due vani abusivi si ritiene opportuno non considerarli nella consistenza e pertanto nella successiva stima .

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Genova, intestato a _____ nato in _____, con i seguenti dati:

Sezione **BOR** - Foglio **71** - Mappale **796** - Sub. **10** - Mappale **132** (giardino) -

Via Antonio Sant'Elia n. 45 int. 10 - Piano 3 - Categoria A/3 - Classe 5 -

Vani 4,5 - R.C. € 534,53 .

1.4 - Confini

L'appartamento, con annesso giardino, così confina:

- a nord-est: con terrapieno e con l'intercapedine;
- a sud-est: con muri di perimetro sul primo cavedio, con il vano scala e con muri di perimetro su altro cavedio;
- a sud-ovest: ancora con muri di perimetro sul secondo cavedio e con giardino annesso al sottostante appartamento;
- a nord-ovest: con muri di perimetro sul giardino annesso al sottostante appartamento e con distacco verso il fabbricato civ. 55 di Via Sant'Elia .

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

l'edificio è ubicato nella parte alta del quartiere di Sestri Ponente, in prossimità della collina degli Erzelli, come visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 4 .

Nella nuova ripartizione in vigore dal 2005 fa parte del Municipio VI Medio Ponente, insieme al quartiere di Cornigliano .

Quartiere ad alta densità abitativa ed industriale, occupa una zona in parte pianeggiante e in parte collinare estendendosi dal mare fino al monte Gazzo, sulla cui sommità si erge il

santuario di Nostra Signora del Gazzo

Caratteristiche zone limitrofe:

Compreso tra i quartieri di Cornigliano e Pegli, comprende le "unità urbanistiche" di Sestri propriamente intesa, San Giovanni Battista, Calcinara e Borzoli Ovest .

I confini della delegazione si possono individuare a levante con Cornigliano e a ponente con Multedo e a nord con il più ristretto quartiere di Borzoli .

Collegamenti pubblici:

Sestri Ponente è attraversata dalla Strada statale 1 Via Aurelia e dall'autostrada A10, Genova - Ventimiglia, con il casello di ingresso denominato Genova Aeroporto .

Il quartiere è attraversato anche dall'Autostrada A7, Genova-Milano ma non dispone di un proprio casello autostradale: i caselli più vicini sono quelli di Genova Bolzaneto o, in alternativa, quello di Sampierdarena, denominato Genova Ovest (entrambi a circa 4 km da Rivarolo) .

Sestri Ponente è attraversata, sulla costa, dalla linea ferroviaria Genova – Savona - Ventimiglia, e sulla collina dalla linea Genova-Acqui Terme .

Nel quartiere è ubicato l'aeroporto di Genova denominato Cristoforo Colombo .

STATO DI POSSESSO

Come risulta dagli accessi e dal verbale della SOVEMO, l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia .

3) 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: nessuna .
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni

- iscrizione ipotecaria volontaria di concessione a garanzia di mutuo nn. 15031/3418 del 31.3.2005, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. contro ; debitore non datore di ipoteca ;

4.2.2. Pignoramenti:

- trascrizione in data 21.7.2017 nn. 23586/16423, di verbale di pignoramento immobili, a favore di VELA MORTGAGES s.r.l. contro .

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'amministratore del Condominio, Miceli s.r.l., rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente datata 30.7.2018, con mail in data 6.9.2018 (v. Allegato 1), da cui risulta che i dati e il debito generale per l'immobile in

questione, a tutt'oggi, è così articolato:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 687,28;
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € nessuna;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.657,82 .

In detta mail veniva anche allegato il regolamento di condominio .

5) **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

6.1. - Attuali proprietari

All'esecutato la piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia è pervenuta per atto di compravendita a rogito notaio G. Grilli rep. 21235/10239 del 25.3.2005, trascritto a Genova il 31.3.2005 ai nn. 15030/9004, per acquisto fattone dai signori _____ e _____ .

Come da richiesta dello scrivente, con mail del 6.9.2018 (v. Allegato **8**) il Notaio Grilli (che nel frattempo si era trasferito a Milano) inviava copia del predetto atto di compravendita .

6.2. - Precedenti proprietari

Ai predetti signori _____ e _____ il bene pervenne per atto di compravendita a rogito notaio F. Morra rep. 8589 del 3.5.1977, trascritto a Genova il 2.6.1977 ai nn. 9952/7767, per acquisto fattone dai signori _____ e _____ .

6) **REGOLARITÀ EDILIZIA**

7.1. - Regolarità urbanistico-edilizia

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova, è stato reperito il progetto originario di costruzione dell'edificio; progetto N. 959/57 approvato con ordinanza del Sindaco N. 2989 del 21.11.1957 e successiva variante

N. 1515/57 approvata con ordinanza del Sindaco N. 894 del 28.3.1958, qui uniti con gli elaborati grafici quale Allegato 5 .

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 3) di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo, e la planimetria del piano corrente allegata alla predetta variante (v. Allegato 5) per l'unità immobiliare si sono riscontrate rilevanti difformità in quanto il piano in cui è ubicato l'appartamento è stato realizzato con minore estensione rispetto ai piani soprastanti, presumibilmente, per la presenza dei muri di sostegno non preventivabili in sede di progettazione .

Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di pratica di sanatoria per opere in parziale difformità da titoli edilizi rilasciati ante 1° settembre 1967 ai sensi dell'art. 48 L.R. 16/08; tale sanatoria non prevede l'applicazione di sanzioni amministrative in quanto le difformità interessano opere accatastate all'epoca della loro esecuzione e munite di certificato abitabilità/agibilità .

Successivamente è stato realizzato il volume in cui è attualmente ubicata la cucina nonché il volume del ripostiglio esterno, per cui non risulta essere stata eseguita alcuna regolarizzazione edilizia .

Tale difformità potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di permesso a costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R 380/01, con applicazione di sanzione amministrativa; i volumi potranno essere sanati solamente come locali di sgombero, con conseguente spostamento della cucina, in quanto ha altezza interna pari a circa m 2,33 inferiore a quella minima prevista per i locali abitabili; in alternativa tali volumi dovranno essere demoliti .

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità N. 1956 del 25.6.1959 .

7.2. - Regolarità catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 3) e la planimetria catastale attuale (v. Allegato 6) si è riscontrata la mancata rappresentazione dei volumi abusivi esterni (cucina e ripostiglio) .

Sarà pertanto necessario eseguire la variazione catastale a seguito della approvazione della sanatoria .

7.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

7.3.1. di conformità urbanistico edilizia: circa € 6.000,00 per presentazione delle due pratiche di sanatoria e relative sanzioni edilizie oltre ad € 1.800,00 per oneri professionista .

7.3.2. di conformità catastale: circa € 300,00 per oneri professionista e € 50,00 per diritti di presentazione .

7) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) .

8) VINCOLI

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

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) .

9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandato per un accurato esame alla documentazione fotografica

qui unita quale Allegato 7 .

10.1 - Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: cemento armato con muratura a camera d'aria;
- solai: cemento armato;
- copertura: piana non praticabile;

10.2 - Componenti edilizie costruttive

- atrio: in marmo alla palladiana con scalone di collegamento con il vano scala posto al piano primo dotato di servoscala (v. Fotografie);
- vano scala: pareti e soffitti in tinta, lambrino a m 1,50, parapetto con soprastante ringhiera in ferro, pedate e alzate in marmo, pavimenti in graniglia con tozzetti di marmo - condizioni discrete;
- facciate: rivestimento con intonaco liscio ad esclusione del basamento rivestito in piastrelle di pietra - condizioni discrete;
- infissi esterni: finestre in profilati di ferro (tipo Galante) - avvolgibili in plastica - condizioni scadenti;
- porta d'ingresso: portoncino in legno dell'epoca della costruzione; condizioni scadenti;
- infissi interni: porte in legno; condizioni scadenti;
- cucina: pavimento e rivestimento in piastrelle di gres-ceramico - condizioni scadenti;
- bagno: pavimento e rivestimento in piastrelle di gres-ceramico - sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca - condizioni scadenti;
- pavimenti: in pavimenti in graniglia con tozzetti di marmo,

piastrelle di graniglia nel soggiorno - condizioni mediocri;

- pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta - condizioni scadenti .

10.3 - Impianti

- gas: alimentazione a gas metano,

- elettrico: non a norma,

- fognario: allacciato alla rete comunale,

- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale,

- termico: l'unità immobiliare non è allacciata all'impianto di riscaldamento condominiale; produzione acqua calda autonoma con calderina ubicata in bagno;

- condizionamento: assente;

- ascensore: il fabbricato è dotato di due ascensori con partenza dal piano primo .

L'immobile è in mediocri condizioni interne mentre sono discrete le parti condominiali .

10) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. - Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento .

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

convenzionale cioè ottenuta ragguagliando con opportuno coefficiente la superficie degli accessori a quella dell'appartamento, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero .

11.2. - Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.*;
- acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto .

11.3. - Valutazione

Viste le caratteristiche del bene da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato .

Tenuto conto del fatto che negli ultimi anni il mercato immobiliare a Genova, ha subito una contrazione media intorno al 10 - 15% riferito ai prezzi medi della tipologia residenziale si fa rilevare che tale contrazione non è stata omogenea.

Si osserva altresì che attualmente il mercato immobiliare è stagnante in tutta

la città ed in particolare nella zona .

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2017 - II° semestre)	€/mq 1.400,00	€/mq 1.950,00
- indagine di mercato	€/mq 1.100,00	€/mq 1.300,00
- osservatorio FIAIP	€/mq 1.350,00	€/mq 1.500,00

Tenuto conto della posizione decentrata in cui è ubicato il fabbricato nell'ambito della delegazione di Sestri Ponente, del discreto stato di conservazione del fabbricato, delle mediocri condizioni dell'appartamento e della mediocre possibilità di parcheggio in zona, tenuto altresì conto dei costi per lo spostamento della cucina nell'originaria posizione lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 800,00 al metro quadro di superficie virtuale di appartamento considerato libero ed esclusi i due locali abusivi che non vengono considerati nella stima .

mq 72 x €/mq 800,00 = € 57.600,00 che si arrotonda a **€ 57.000,00**

(cinquantasettemila)

11) DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti .

Genova, 11 settembre 2018



----- 0 0 0 -----

ELENCO ALLEGATI

ALL. 1 - Lettera amministratore con dati dell'immobile;

- ALL. 2 - Certificato energetico;
- ALL. 3 - Planimetria stato attuale appartamento;
- ALL. 4 - Corografia;
- ALL. 5 - Pratica edilizia di costruzione;
- ALL. 6 - Planimetria catastale appartamento;
- ALL. 7 - Documentazione fotografica;
- ALL. 8 - Mail Notaio Grilli di Milano del 6.9.2018 .