TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE VII – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Banca Nazionale del Lavoro
(Avv. Stefano Bazzani)
contro

N. Gen. Rep. **000251/2017**

Giudice Dott.sa **Paola Zampieri**

RELAZIONE PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Cristiana Mortola
Iscritta all'Albo della Provincia di Genova al n.1096
Iscritta all'Albo dell'ex-Tribunale di CHIAVARI al n.179
C.F. MRT CST 54D49H183X – p.IVA 00098090996

con studio in Rapallo, via della Libertà 33/1
telefono: 0185272787
cellulare: 3355299390
fax: 0185272787
email: cristiana.mortola@tiscali.it

Firmato Da: MORTOLA CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4967178aac2571870e5d0bfd7e01a6b5

Beni in Genova
Via G.B. Monti 7/8
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

L'oggetto del pignoramento è costituito dalla piena proprietà di un appartamento sito in Genova, quartiere di Sampierdarena, via G.B. Monti civ. 7, int. 8, intestato a:

– nato a (il ,
c.f. per la piena proprietà dell'intero.

Al Catasto del Comune di Genova l'immobile risulta correttamente intestato al soggetto sopra riportato ed è identificato come segue:
Catasto dei Fabbricati, sezione urbana SAM, foglio 40, mappale 17, subalterno 32, categoria A4, classe 5, 5,5 vani, superficie catastale totale 104 mq, rendita €.468,68.
Indirizzo: Via G.B. Monti n.7 piano 4 interno 8.
Coerenze: a Nord con via G.B. Monti, a Est con interno 21 scala sinistra, a Sud con vano scale e interno 9 scala destra, a Ovest con distacco condominiale.

A riguardo dei dati catastali di impianto, si specifica che in data 14/05/2004 è stata presentata variazione per corretta rappresentazione che ha modificato il numero di subalterno (da 10 all'attuale 32) lasciando invariati gli altri dati.

2. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia e viene utilizzato come residenza principale.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***
3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***
Il Sig. ; nell'atto di provenienza ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni.
3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***
3.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

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

3.2.1. Iscrizioni:
Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo iscritta presso la Conservatoria di Genova il 15/03/2016 ai n.7217/1117 emesso dal Tribunale di Milano il 10/03/2016 per Euro 49.211,76 a garanzia di Euro 24.605,88 **contro** .
nato in il a favore di Equitalia Nord Spa con sede a Milano e domiciliata a Genova, via della Casaccie 1.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca Nazionale del Lavoro SpA, Roma, contro l'esecutato** ;, per l'intero della piena proprietà, in forza di atto a rogito Notaio Giulio Grilli di Genova in data 24/05/2004, rep.19850; ipoteca iscritta a Genova in data 27/05/2004, al n.24650 di Registro

Firmato Da: MORTOLA CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4967178aac2571870e5d0bfd7e01a6b5

Generale e al n.5907 di Registro Particolare. Iscrizione per €.276.000,00 a garanzia di un mutuo di €.138.000,00.

3.2.2. Trascrizioni:
Pignoramento derivante da Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare a favore di **Vela Home Srl, con sede in Conegliano (TV), contro l'esecutato** per la piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia, derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall'UNEP del Tribunale di Genova, in data 06/03/2017 al n. 2112 di Repertorio, trascritto a Genova in data 11/04/2017 ai nn. 11669 di Reg. Generale e 7998 di Reg. Particolare.
Il pignoramento è per l'ammontare di €.94.830,23 oltre interessi e spese e ha dato origine alla presente procedura esecutiva.

La scrivente ha effettuato un'ispezione ipotecaria in data 07/08/2018 e non risultano ulteriori formalità a carico dell'immobile.

3.2.3. Altri oneri: ***Nessuno***

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

3.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico comunale non è stato reperito alcun progetto relativo all'edificio in cui si trova l'immobile pignorato. Si tratta, comunque, di un edificio risalente ai primi del '900, antecedente all'entrata in vigore della prima legge urbanistica nel 1942, per cui si può affermare che l'immobile sia urbanisticamente regolare. Esaminando lo stato attuale dell'immobile non si rilevano sostanziali lavori di modifica dell'appartamento, ma soltanto opere di manutenzione ordinaria.

3.3.2. Conformità catastale:
La planimetria catastale, redatta nel 2004, è conforme allo stato reale dei luoghi.

4. SITUAZIONE CONDOMINIALE:
Spese ordinarie annue medie di gestione attuali: €.1.100,00

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore nel bilancio consuntivo 2017 risulta a carico dell'esecutato un debito di €.2.588,36; in data 26/06/2018 il sig. ha versato €.621,00 a diminuzione di tale debito. Il preventivo di esercizio 2018 pone a carico dell'esecutato una spesa di €.1.026,20, da versarsi in 4 rate di uguale importo con scadenza 01/03, 01/05, 01/08, 01/11: le tre rate all'oggi scadute non sono state versate.
Oltre agli importi sopra riportati relativi ai bilanci consuntivi e preventivi ordinari, si deve aggiungere la somma di €.178,55 quale quota di competenza per la formazione di un fondo cassa.
Infine si deve considerare a suo carico l'importo di €.11.890,14 per lavori di manutenzione straordinaria a facciate e cornicione, deliberate dall'assemblea

Firmato Da: MORTOLA CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4967178aac2571870e5d0bfd7e01a6b5

condominiale il 22/03/2018 e da pagarsi in 75 rate mensili dal 15/07/2018 al 15/09/2024 (la rata di €.268,00 con scadenza 15/07 non è stata versata).
All'oggi, 8 agosto 2018, il debito totale dell'esecutato è quindi pari ad €.3.175,91.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuali e precedenti proprietari

L'immobile è pervenuto all'esecutato in forza di acquisto da , nata a il da , nato ad il e da , nata a il in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Grilli di Genova del 24/05/2004, Rep.19849, Racc.9481, trascritto a Genova il 27/05/2004 ai n.ri 24648/14815.

Ai suindicati l'immobile è pervenuto da , nata a il 05/11/1911 e deceduta a il , in virtù del testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Bassetti Remo del 11/11/2003, Rep.21514, regolato da acquisto di legato trascritto a Genova il 20/11/2003 ai n.ri 43080/29563 e da atto di successione, giusta denuncia del 11/02/2004 num.20, vol.241, trascritta a Genova il 23/01/2006 ai n.ri 3714/2534 e relativa accettazione tacita di eredità per Notaio Grilli di Genova del 24/05/2004, Rep.19849/9481, trascritta a Genova il 27/05/2004 ai n.ri 24647/14814.
In questo atto e nei precedenti l'immobile era identificato con il subalterno 10 della stessa particella 17, dal momento che detti atti sono stati stipulati prima della variazione per corretta rappresentazione, la quale ha modificato il numero di subalterno (vedi paragrafo 1).

La sopra generalizzata fu proprietaria dell'immobile in forza di due atti. Una quota pari a ½ della piena proprietà indivisa le pervenne in forza di successione testamentaria di , nato a il e deceduto il , giusta denunzia del 07/06/1996, num.25, vol.6413, trascritta a Genova il 23/01/2006 ai n.ri 3846/2666 e relativa accettazione tacita di eredità per Notaio Grilli del 24/05/2004, Rep.19849/9481, trascritta a Genova il 27/05/2004 ai n.ri 24646/14813. L'altra quota di ½ della piena proprietà indivisa lo acquistò con atto Notaio Albanese Giuseppe del 14/10/1966, Rep.17624/4201, trascritto a Genova il 28/10/1966, Reg.Part.6337, da , nata a il , da , nata a il e da , nato a il (nello stesso atto la restante quota di ½ venne acquistata dal già citato).

6. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

6.1 Pratiche edilizie.

Non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa all'immobile e non risulta alcuna titolo edilizio rilasciato per la costruzione dell'edificio, che è certamente avvenuta in epoca anteriore al 1934, come si evince dalle planimetrie del Piano di realizzazione di via Cantore risalente al 1934. Del 1934 è anche l'introduzione dell'obbligo

Firmato Da: MORTOLA CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4967178aac2571870e5d0bfd7e01a6b5

dell'agibilità e, essendo la costruzione antecedente, essa non è soggetta a tale adempimento.

6.2 Certificazione energetica.
Ai sensi della L.R. 22/07 e s.m.i. e del Regolamento Regionale n.6 del 13/11/2012 l'immobile rientra nella classe E.
L'attestato di certificazione energetica è allegato alla presente perizia.

6.3 Descrizione dell'immobile
6.3.1. Caratteristiche della zona
L'immobile si trova all'inizio di via G.B. Monti, nel quartiere di Sampierdarena; la via G.B. Monti è una delle tante strade che dalla zona centrale della delegazione salgono sul versante collinare a servire l'urbanizzazione sviluppatasi tra la fine dell'Ottocento e gli anni '60 del Novecento; essa si diparte dal punto in cui la via Cantore (via principale di Sampierdarena) termina immettendosi in piazza Montano, slargo sul quale prospetta la stazione ferroviaria e che costituisce un nodo viario sul quale convergono le strade di attraversamento costiero (da Est a Ovest) e le strade che scendono dalla Val Polcevera. In questo stesso punto inizia anche la via Carlo Rolando, un tempo strada di forte traffico ma che ora, pedonalizzata, è divenuta la via del passeggio per il quartiere.

Un tempo Sampierdarena era la delegazione più importante della città, dopo il centro cittadino, sia per la vivacità commerciale, sia per la vivibilità e la considerazione che ne avevano i cittadini. In tempi recenti vi è stato un progressivo decadimento del tessuto commerciale, sia per la crisi generale del commercio al minuto, sia per l'insediamento al margine Ovest del quartiere del grande centro commerciale "Fiumara" il quale, pur essendo direttamente adiacente al tessuto urbano, né in realtà completamente avulso e non ha portato alle vicinanze gli effetti positivi sperati, ma anzi ha aggravato i disagi del commercio locale. A ciò si aggiungano le problematiche derivanti da un'alta concentrazione di immigrazione, specificatamente da paesi del Sudamerica: numerosi sono i fatti di cronaca interessanti la comunità ecuadoriana con effetti di una certa rilevanza, quale la chiusura di strade a causa di risse tra gang rivali e il proliferare di circoli privati che creano disturbo al vicinato. L'eco di tali fatti di cronaca ha consolidato la nomea di quartiere insicuro e degradato presso i cittadini genovesi.
Una conseguenza di ciò è costituita dal crollo dei valori immobiliari, anche nelle strade che un tempo erano il cuore pulsante della delegazione e che architettonicamente erano comparabili alle vie centrali come via XX settembre o corso Buenos Aires.
Nello specifico la via G.B. Monti si trova nella parte meno degradata, nelle vicinanze della via Rolando che, come detto, è in parte pedonalizzata e che costituisce un centro di aggregazione e di identità per il quartiere. Lungo la via Rolando vi è l'Oratorio Don Bosco, importante complesso scolastico-sportivo, storica istituzione sampierdarenese. Oltre l'ubicazione dell'immobile periziando la via G.B. Monti prosegue tortuosa per salire il versante collinare, raggiungendo la parte alta della delegazione, edificata nella seconda metà del ventesimo secolo, e zona con una più alta qualità urbana.

Dal punto di vista funzionale l'ubicazione è buona: essendo discosta dalla strada di attraversamento (la via Cantore) il disturbo del grande traffico è mitigato, pur godendo della comodità di essere vicini alle principali strade di comunicazione ed alla stazione

Firmato Da: MORTOLA CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4967178aac257187 0e5d0bfd7e01a6b5

ferroviaria. Elemento negativo è la mancanza di un posto auto in uso esclusivo, alla luce della scarsissima disponibilità di parcheggi: vero è che nella traversa privata che da via G.B. Monti giunge all'edificio vi sono posti auto, ma il loro esiguo numero (circa 15) è molto lontano dal soddisfare le esigenze delle decine di appartamenti dei tre condomini che hanno diritto di parcheggio.

6.3.2. Caratteristiche dell'immobile

L'appartamento è ubicato in un edificio condominiale di 6 piani fuori terra posto al termine di una breve traversa privata a fondo cieco che si stacca da Via G.B. Monti a servire 4 edifici evidentemente costruiti secondo un progetto unitario.
Le linee architettoniche sono quelle tipiche degli anni tra la fine dell'Ottocento e i primi decenni del Novecento. La facciata principale presenta decorazioni semplici costituite dalla bugnatura del piano terra e da ampie lesene, anch'esse bugnate, che ripartiscono la facciata. Vi sono inoltre balconcini realizzati con uno spesso lastrone di marmo sorretto da mensoloni ornati (e da mensole di acciaio di rinforzo messe in opera successivamente); questi punteggiano la facciata, seguendo un ritmo alternato di posizionamento tra i diversi piani.
Il portone condominiale è posto al centro della facciata ed è sormontato da un arco ad evidenziarne la funzione; il serramento è in alluminio anodizzato, evidentemente posto in opera negli anni 60 del 900; la larghezza del varco rimane costante anche all'interno a formare un corridoio che, dopo una breve rampa scalinata, giunge ad un altro corridoio perpendicolare che collega le due distinte scale di accesso ai piani superiori. Alla quota del piano rialzato si trova il livello più basso dell'ascensore, inserito nelle scale originali utilizzando lo spazio della tromba tra le rampe.
Alcune finiture appaiono più recenti rispetto all'epoca di costruzione dell'edificio: alle scale in marmo di Carrara ricco di venature, ai ripiani e pianerottoli in seminato alla veneziana e alle ringhiere in ferro battuto, sicuramente originali, si è aggiunto presumibilmente nella seconda metà del Novecento, un rivestimento delle pareti in travertino e bardiglio.
Complessivamente l'aspetto è dignitoso, coerente con un edificio a blocco per appartamenti di livello medio, sia in riferimento all'epoca di costruzione, sia all'oggi.

L'appartamento periziando è ubicato al quarto piano ed è composto da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, bagno, tre camere da letto, ripostiglio e balconcino. Il taglio dimensionale è buono e la disposizione dei locali è funzionale. Lo stato di conservazione è mediocre: l'età delle finiture è molto avanzata e sarebbe necessario un intervento di manutenzione straordinaria, specie per bagno e cucina (e relativi impianti); unici elementi di nuova installazione sono i serramenti (finestre e persiane) in alluminio (le finestre hanno vetrocamera) e il pavimento flottante in laminato posato nelle camere da letto. Si rileva che la finestra della cucina è rotta e abbisogna di un importante intervento di riparazione.
L'impianto elettrico risale a non meno di 40 anni fa ed ha come unica dotazione di sicurezza l'interruttore differenziale "salvavita".
Non vi è alcun impianto di riscaldamento; è presente soltanto uno scalda acqua istantaneo a gas.

Firmato Da: MORTOLA CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4967178aac2571870e5d0bfd7e01a6b5

La luminosità è buona, trovandosi l'appartamento al quarto piano, sebbene la panoramicità sia ridotta a causa della presenza dei palazzi attorno.

La superficie lorda commerciale dell'immobile è di circa mq 103,7, costituiti dalla superficie lorda coperta dell'appartamento a cui viene sommato il 30% della superficie reale del balconcino (mq 2,1). L'altezza interna netta è di m 3,15 circa.
I singoli vani misurano:

– ingresso-corridoio	mq	9,50
– soggiorno	mq	15,50
– camera singola 1	mq	10,40
– camera matrimoniale	mq	15,70
– camera singola 2	mq	11,70
– cucina	mq	11,10
– bagno	mq	3,20
– ripostiglio	mq	2,00
– balcone	mq	2,10

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

La valutazione del prezzo del lotto è determinata riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili similari, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso. Si specifica che il procedimento di determinazione del più probabile valore di mercato è condotto operativamente in base alla superficie commerciale dell'immobile moltiplicata per un valore unitario, ma la valutazione finale deve essere considerata "a corpo".

7.2. Fonti di informazione

Catasto del Comune di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, Agenzie immobiliari di Genova, Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Banca dati FIAIP.

7.3. Valutazione

L'immobile si trova in una parte di Sampierdarena a confine tra aree diverse: tra le zone della delegazione quelle di maggior pregio sono poste sul versante collinare che la sovrasta, mentre procedendo verso l'entroterra, cioè verso la Val Polcevera la qualità urbana e i valori immobiliari diminuiscono (zona di via Rolando – via Fillak); una terza situazione è riscontrabile nella via Cantore e immediate adiacenze. L'immobile si trova nel punto di congiunzione tra queste tre zone: per la determinazione dei valori immobiliari di riferimento da assumere si deve fare una media tra i tre valori, dando un peso minore a quello assegnato alla zona di via Rolando in quanto la via G. B. Monti è più omogenea alle altre due.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, per "abitazioni di tipo economico" nell'area comprendente via Cantore e il versante

Firmato Da: MORTOLA CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4967178aac2571870e5d0bfd7e01a6b5

collinare a Nord, riporta un range di prezzi di riferimento compreso tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.100,00, mentre nell'area di via Rolando – via Fillak, per la stessa categoria di abitazioni il range è compreso tra €/mq 710,00 ed €/mq 1.050,00.
La banca dati della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) è maggiormente dettagliata e riporta più sottozone incentrate su diverse strade, suddividendo gli appartamenti in "nuovi/ristrutturati", "in buono stato" e "da ristrutturare. L'appartamento periziando è da considerare tra quelli "da ristrutturare" e per l'individuazione del prezzo di riferimento si deve fare riferimento alle sottoindicate strade (elencate in ordine di afferenza con la parte iniziale di via G.B. Monti):

- via Cantore, min.€./mq 1.116,00, max €./mq 1.395,00;
- via dei Landi/via Monti min.€./mq 930,00, max €./mq 1.116,00;
- via Nino Ronco, min.€./mq 1.023,00, max €./mq 1.256,00;
- via Rolando, min.€./mq 791,00, max €./mq 930,00.

Visti i prezzi delle banche dati sopra riportate e confrontate con gli annunci in corso presso agenzie immobiliari locali, si è determinato in €./mq 900,00 il valore unitario di riferimento dell'immobile periziando in condizioni di ordinarietà; per individuare il più probabile valore di mercato si dovrà moltiplicare tale valore unitario per la superficie lorda commerciale e quindi si dovranno detrarre i costi necessari per portare l'appartamento alle considerate condizioni di ordinarietà. Detti costi sono riferiti ad un intervento di manutenzione straordinaria che contempli il rifacimento completo del bagno e della cucina (impianti e finiture), la realizzazione di un nuovo impianto elettrico a norma e l'installazione di un impianto di riscaldamento (oggi assente), e sono stimati pari ad €.35.000,00.
L'operazione aritmetica è la seguente:
mq 103,70 x €/mq 900,00 – € 35.000,00 = €.58.330,00

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi: €.58.330,00 x 10% =	€.	5.833,00
- Detrazione per spese condominiali insolute all'oggi:	€.	3.175,91
- Costi delle pratiche di regolarizzazione urbanistica:		*Nessuno*
- Costi delle pratiche di regolarizzazione catastale:		*Nessuno*
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		*Nessuno*
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		*Nessuna*

Valore adeguato e corretto: €. 49.321,09, arrotondato a €. 49.300,00.

Firmato Da: MORTOLA CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4967178aac2571870e5d0bfd7e01a6b5

7.5. Prezzo base d'asta dell'immobile pignorato

Il prezzo a base d'asta della piena proprietà dell'appartamento sito in Genova, delegazione di Sampierdarena, Via G.B. Monti 7/8, censito al Catasto dei Fabbricati alla sezione SAM, foglio 40, mappale 17, subalterno 32, è pari a €.49.300,00.

Rapallo, 08 agosto 2018

il perito
Arch. Cristiana Mortola

Allegati:

- Scheda riassuntiva.
- Localizzazione urbanistica dell'immobile
- Documentazione fotografica.
- Documentazione catastale:
    - planimetria;
    - visura storica.
- Comunicazioni dell'Amministratore del Condominio circa le spese arretrate.
- Atto di provenienza.

Attestato di prestazione energetica.

Firmato Da: MORTOLA CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4967178aac2571870e5d0bfd7e01a6b5