

R.E. 582/2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

[REDACTED]

Studio Legale Avv. [REDACTED]

Contro

[REDACTED]

G.E.: Dott. Renato Delucchi

RELAZIONE DI STIMA

Il CTU

arch. Luciana Zuaro

Arch. Luciana Zuaro
+39 010 8376390
+39 348 2259247

L. Zuaro



1.2) REGOLARITÀ CATASTALI

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale acquisita dalla scrivente, non si sono riscontrate difformità.

1.3) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO DI RIFERIMENTO E DELLE ZONE LIMITROFE.

Caratteristiche delle zone limitrofe

La zona di riferimento è il quartiere di Sampierdarena, Municipio II del Centro Ovest di Genova, in un territorio densamente urbanizzato. Elementi urbanistici di rilievo in questa zona, sono costituiti dalla presenza nell'intorno di insediamenti direzionali e residenziali pubblici e privati quali il Wtc, San Benigno e il Matitone, oltre al terminal traghetti situato nelle vicinanze. Verso ponente di rilievo è la presenza dell'insediamento commerciale e di servizi della Fiumara.

La piazza Nicolò Barabino fu realizzata pochi anni prima del 1850, quando fu eretta la lunga muraglia del treno assieme a via Vittorio Emanuele (oggi via Buranello) che a est della piazza proseguiva sino a Largo Lanterna: l'incrocio tra la vecchia strada della Marina e la neonata via Vittorio Emanuele creò questo vasto slargo posto all'incrocio di strade, di svincoli e costruzioni, dove però si aprirono esercizi commerciali e negozi.

Nella piazza Nicolò Barabino si trova un monumento in bronzo dedicata al pittore e scenografo omonimo, vissuto intorno alla metà del 1800 proprio a Sampierdarena, che all'epoca era comune indipendente da Genova.

Dal punto di vista urbanistico, oggi l'intorno è costituito da un tessuto urbanizzato caratterizzato dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nel quale l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica.

Caratteristiche e localizzazione dell'edificio di riferimento

L'immobile oggetto della perizia si trova in Piazza Nicolò Barabino n.3 int.12, piazza che si colloca tra Via Buranello e Via di Francia, importante collegamento tra il centro della città e il quartiere di Sampierdarena, anche se piuttosto trafficata durante tutto il giorno.

L'edificio è costituito da un grande caseggiato di edilizia di tipo economico con i civ.1 e 3 con la facciata principale orientata a sud e tinteggiata di color mattone con riquadri bianchi alle bucatore e caratterizzata nella parte terminale da un doppio aggetto con interposto il piano sottotetto, e con balconi e riquadri delle bucatore poste al piano strada, profilate in marmo.



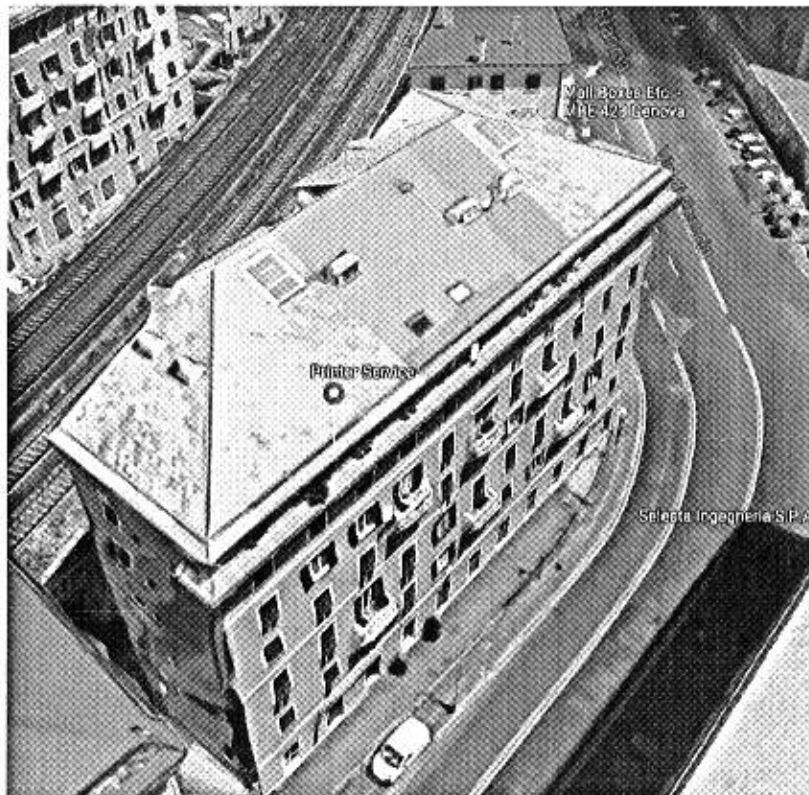


Figura 1 .Edificio sito in Comune di Genova, Piazza Nicolo' Barabino n.civ 1 e 3.

Il civ 3 è costituito da sei piani fuori terra, con due appartamenti per piano, distribuiti da una scala principale con ascensore.

Sul fronte principale, verso il lato sinistro del portone, si trova un cancello automatizzato che dà accesso in discesa al distacco condominiale posto sul retro del palazzo, tra l'edificio e il sedime dei binari delle ferrovie; in questo distacco sono presenti alcuni posti auto di proprietà privata di singoli condomini.

Nell'edificio i muri portanti sono di spessore pari a circa 47 cm, solai interpiano alti circa 3.00 mt e tetto a quattro falde con manto in ardesia ,ed è sopraelevato di un piano al sottotetto, dove si trova l'appartamento oggetto di stima.

L'immobile, che ha avuto un intervento di restyling circa una vent'anni fa, è fornito di citofoni a piano strada e cassette della posta inserite nel vano di ingresso del palazzo.

Il portone di ingresso è in ferro e vetro, l'atrio e le scale condominiali con il vano ascensore posto al centro, sono rivestiti in lastre in marmo bianco striato e ringhiera con decori in metallo bianco. I muri interni delle scale sono tinteggiati in colore bianco con zoccolo e pavimento in marmo.

Il vano scale è illuminato naturalmente da finestre in pvc di colore bianco con vetrocamera che si affacciano sul retro dell'edificio e plafoniere per l'illuminazione artificiale ad ogni pianerottolo, sopra



il vano scale si trova anche un lucernaio che illumina il piano sottotetto. L'edificio appare, nel suo complesso, in normale stato di conservazione.

Sistemi di collegamento pubblici e privati - servizi commerciali.

I principali sistemi infrastrutturali di collegamento nella zona sono costituiti dall'ingresso della autostrada presso il casello di Sampierdarena di Genova Ovest, che dà accesso alla rete autostradale italiana, e dalla strada sopraelevata che collega il quartiere con il centro della città e con il quartiere della Foce.

Il quartiere è servito da diverse linee di bus e filobus dell'AMT (Azienda Mobilità e Trasporti) che collegano il centro con il ponente e la val Polcevera, ma non è interessato dal percorso della Metropolitana. Gli autobus transitano prevalentemente in Via Buranello, Via Cantore, Via Avio e Via Pacinotti dove vi sono le fermate della linea AMT per spostarsi sia verso il Ponente che verso il Levante della città.

In ambito ferroviario, oltre alla stazione FFSS di Principe verso levante, si trova in adiacenza la stazione ferroviaria di Sampierdarena in Piazza Montano che collega il quartiere al ponente cittadino, e la fermata secondaria di Genova Via di Francia, che serve la zona di San Benigno.

Numerosi sono i punti vendita e i supermercati posti nella zona, oltre alla vicinanza con il CC della Fiumara.

1.4) CONFINI DELLA PROPRIETA'

L'appartamento di Piazza Nicolo' Barabino n°3 int.12, Piano sesto confina:

A Ovest con il vano scale e l'appartamento int. 11;

A Sud con Piazza Barabino;

A Est con int. 17 del civ.1 di Piazza Barabino;

A Nord con il Distacco condominiale e la Ferrovia;

Sopra con l'immobile civ.13.

Sotto con l'immobile civ. 10.

Il Posto auto n.6 posto a Piano Terra si trova nel distacco condominiale tra l'edificio di Piazza Barabino civ. 1 e 3 ed il sedime delle Ferrovie dello Stato.

1.5) CARATTERISTICHE E FINITURE DELLA PROPRIETA' OGGETTO DI STIMA

L'appartamento è sito in Piazza Nicolo' barabino n. 3 int.12, piano terzo, ed è composto catastalmente da tre vani.

E' ben illuminato naturalmente, data la presenza di finestre e lucernai a tetto, ed è distribuito da un piccolo ingresso che dà accesso a un soggiorno ampio e a una camera orientata a ovest, e un disimpegno che immette su una cucina attrezzata, una seconda camera e un bagno orientato a nord.



Le due stanze orientate a sud, si trovano sottotetto e hanno una altezza interna variabile da h. 4.50 verso il muro di spina centrale che si abbassa a h. 2.30 sull'affaccio verso Piazza Nicolo' Barabino, e sono dotate di lucernai in legno di dimensione cad. 1.40 x 1.00 circa, oscurabili da tendine scorrevoli, che contribuiscono ulteriormente a illuminare l'ambiente interno.

Le altre stanze dell'immobile si affacciano a nord, direttamente sul distacco condominiale verso la ferrovia, e sono alte pari a mt 2.35 con solaio piano data la presenza di locali soprastanti, con altezze difformi rispetto a quanto previsto dal regolamento edilizio vigente, e sono dotate di finestre ribassate di mt 1.02 x h 0,93 e 0,80xh0,80 nel bagno.

L'appartamento appare in uno stato di manutenzione normale e con finiture correnti, anche se i locali esposti a nord presentano altezze inferiori alle norme vigenti, inoltre si sono notate alcune macchie di umidità nella pareti di una camera situata a sud, provocate da infiltrazione dal tetto, che oggi paiono risolte da interventi condominiali recenti.

L'immobile è caratterizzato dai seguenti componenti e finiture:

- muri di spessore di circa 47 cm, muro di spina centrale di 30 cm e divisori interni da 12 a 18 cm;
- controsoffitti in tutti gli ambienti intercalati con travi in legno a vista, tranne che nel locale bagno.

Le pareti di tutte le stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura bianca, mentre il bagno è rivestito con piastrelle di colore chiaro e cornice con disegni a rombi colorati,

- i serramenti sono in pvc di colore bianco e vetro camera, persiane esterne in alluminio verde, e piani di ardesia sotto finestra in tutti gli affacci.

- le porte sono costituite da: porta di ingresso blindata in legno e porte interne in pannelli di legno e cornici sempre in legno, coprispigoli in legno e maniglie in ottone;

- i pavimenti sono in piastrelle di cotto chiaro in tutte le stanze tranne in bagno, dove il pavimento è coperto di piccole piastrelle quadrate di colore bianco.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caloriferi in alluminio in tutte le stanze e caldaia marca Ariston di potenza nominale pari a kW 23,1 alimentata a gas e posizionata in cucina, che fornisce anche l'ACS, installata oltre 17 anni fa.

All'esterno del locale cucina è posizionato un condizionatore che alimenta due split Dual marca Daikin posizionati nelle stanze sottotetto.

L'Attestato di Prestazione Energetica, APE codice identificativo n. 0720176619 del 22/02/ 2017 realizzata in questa sede, attesta una prestazione energetica globale con Valore Attuale pari a 151,81 kWh/mq anno, classe G. **(All n. 12 APE n. 6619 del 22/02/ 2017).**

Tale valore potrebbe migliorare significativamente con un Valore Raggiungibile pari a 139,58 kWh/mq anno classe G, con la sostituzione di una caldaia a condensazione più performante e l'installazione di valvole termostatiche.

Gli altri impianti presenti sono quello fognario, gas, idrico, elettrico incassato con salvavita a norma.



La documentazione fotografica, alla quale si rimanda, rende sufficientemente conto delle condizioni dell'immobile rilevate sul posto.

(All n. 6 Fotografie immobile)

1.6) SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA PROPRIETA' OGGETTO DI STIMA.

L'appartamento è composto dalle seguenti superfici calpestabili:

| | | |
|------------------|----|-------|
| Ingresso | mq | 3,81 |
| Soggiorno | mq | 17,75 |
| Disimpegno | mq | 2,12 |
| Cucina | mq | 8,63 |
| 1°Camera | mq | 20,74 |
| 2° camera | mq | 16,76 |
| Antibagno | mq | 1,64 |
| Bagno con doccia | mq | 4,34 |

Totale superficie calpestabile app. di mq 75,7

L'appartamento ha una superficie lorda commerciale è di mq 86,8 circa.

Superficie lorda commerciale (area che comprende il 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne e il 50% delle pareti portanti interne e perimetrali)

La planimetria realizzata alla quale si rimanda, rappresenta la attuale disposizione dei vani.

L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva di mq 86,8

Il Posto auto n.6 sito in Piazza Nicolo' Barabino Genova c/o civ n. 1- 3 Piano Terra int 6 nel distacco condominiale ha una consistenza di mq 12,00

(All 10 Rilievo appartamento - All 11 Rilievo posto auto)

1.7) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO

Sul bene gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Genova 16/03/2007 al n. 2917 particolare e n. 11610 generale, per Euro 345.000,00, in favore di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, con sede in Palermo (Domicilio ipotecario eletto in Genova, Via Voltri n.5), a carico della società ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ e di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~; quest'ultima quale debitore non datore di ipoteca, a garanzia dell'originario debito di Euro 230.000, contratto con mutuo a rogito Notaio ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ in data 13/03/2007 Repertorio n. 52923;

Si precisa che il bene originariamente ipotecato risultava riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Genova, in parte con i dati catastali attuali e in parte alla Sezione Urbana SAM, Foglio 41, Particella 212 Sub. 86, la quale in forza delle variazioni catastali sopracitate e' stata soppressa con costituzione della nuova particella 1913 Sub. 125.

- Atto di precetto in data 13/06/2016 della ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ con sede sociale in Via Alessandro Specchi n.16 Roma rappresentata e difesa, in forza di procura generale alle liti 15



luglio 2010 rep. 67232 racc. 18470 rogito notaio [redacted] di Verona, dall'Avv. [redacted] ([redacted]) del Foro di Genova, alle [redacted] residente a [redacted] e [redacted]

[redacted] di pagare, entro e non oltre la scadenza del termine di dieci giorni dalla notifica del presente atto di precetto, con l'avvertimento che in difetto si procederà ad esecuzione forzata, i seguenti importi:

| | | |
|---|------|------------|
| - Capitale | Euro | 159.039,40 |
| - Interessi al 11-02-2016 | Euro | 34,19 |
| - Spese di notifica al presente atto (salvo conguaglio) | Euro | 20,00 |
| - Compensi per la redazione dell'atto di precetto | Euro | 405,00 |
| - Rimborso forfettario spese generali 15% | Euro | 18,63 |
| - Contributo integrativo 4% | Euro | 106,56 |
| - IVA 22% | | |

E così per un totale di Euro 159.684,53 salvo errori e/o omissioni, oltre spese di notifica del presente atto e successive occorrenze, rate di ammortamento eventualmente maturate o maturande, accessori ed interessi convenzionali di mora maturati e maturandi fino al saldo, nonché ogni altro credito per gli effetti della Legge sul Credito Fondiario.

- Atto giudiziario con verbale di pignoramento immobili in data 23/08/2016 derivante da atto esecutivo o cautelare Numero di repertorio 8340/2016, Registro particolare n.18759, Registro Generale n.26175 promossa da [redacted] di [redacted] contro [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Il valore riportato nell'atto di precetto è di Euro 159.684,53.

1.8) ONERI E PESI DI NATURA CONDOMINIALE

La situazione debitoria di natura condominiale della società Stimo di Maria Laura Bellintani & C. S.n.c. con sede in Piazza Nicolo' Barabino n.3 int. 12 piano VI - Genova, in persona del suo Legale Rappresentante [redacted] risulta a consuntivo 2015 + preventivo 2016 un debito residuo pari a E. 1.653,73 + E. 55,83 Euro come quota gestione morosità, nei confronti dell'amministrazione condominiale per spese ordinarie, manutenzione scala e ascensore.

2.0) REGIME PATRIMONIALE E LOCATIVO

Regime patrimoniale : L'immobile risulta essere di piena proprietà della [redacted] che ha sede in Piazza Nicolo' Barabino n.3 int. 12 piano VI Genova, Legale Rappresentante [redacted]



Il Posto auto n.6 sito nel distacco condominiale risulta essere di piena proprietà della [REDACTED] con sede in Piazza Nicolo' Barabino n.3 int. 12 piano VI Genova, in persona del suo Legale Rappresentante [REDACTED]

Stato di occupazione: l'appartamento risulta essere sede della società [REDACTED] anche se si presenta normalmente arredato come abitazione.

La signora [REDACTED] residente nella classe paesaggistica n.8 [REDACTED].

Risulta che il posto auto non è attualmente utilizzato direttamente dalla proprietà ma è dato in affitto a terzi.

(All 7 Certificato di residenza e Stato di famiglia - All 13 Visura CdC [REDACTED])

3) STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Nel PUC definitivo l'immobile risulta sito in Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR. Parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica; in questi Ambiti possono essere effettuati interventi anche d'importante modificazione dell'edificato, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico, le dotazioni di pubblici servizi, segnatamente per il verde e gli spazi pedonali attrezzati ed in generale la qualità architettonica, di inserimento paesaggistico e di efficienza energetica delle nuove costruzioni ivi ammesse.

(All 3 documentazione localizzazione e stralcio PUC)

4.0) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE

Poiché non si è potuto reperire il progetto originale del fabbricato, non è stato possibile attestare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene. Tuttavia, trattandosi di fabbricato costruito precedentemente alla data di entrata in vigore della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, si ritiene che tale circostanza non influisca negativamente sul valore del bene.

Sul sito del Comune.genova.it/visura_edilizia_privata servizi on_line si è potuto visionare che per l'immobile di Piazza Nicolo' Barabino n.3 int.12 sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie su opere interne realizzate: n.6759/2000 Variante in DIA su autorizzazione per Opere interne già iniziate, n.5322/1999 Variante in DIA. su concessione per Opere interne con cambio d'uso e



n.1870/1999 Variante in DIA per Cambio di destinazione d'uso con opere interne presentate dalla Covalca Italiana S.r.l. (All 9 Consultazione Cartellini Comune di Genova)

4.1) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE

In base alle ricerche esperite, si può affermare che sull'immobile non insistono vincoli che possano in qualche modo influire sulla valutazione del bene.

4.2) CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Per l'edificio sito in Piazza Nicolo' Barabino civ. n 1 e n.3 è stato reperito il Certificato di agibilità Prov. n.9 del 12-01-2010 con esclusione degli interni 9 e 10 del civ 3.

(All. 8 Certificato di agibilità dell'edificio)

4.3) DIVISIONE DEI BENI

Il bene in oggetto, per sua stessa natura e dimensioni non è ritenuto divisibile.

5.0) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

In considerazione di quanto sopra esposto, con particolare riferimento :

- alle caratteristiche costruttive e distributive dell'appartamento,
- alle condizioni di mantenimento dello stesso, oltre che a quelle relative alla zona e alla posizione nella quale è localizzato,
- valutando i valori medi ricavabili da transazioni di vendita per immobili dalle caratteristiche analoghe,
- tenuto conto che la banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio* relativamente alla zona di riferimento, per abitazioni di tipo economico sul mercato edilizio di Genova, presenta i seguenti valori : Valore di Mercato per immobili di tipo economico in stato conservativo Normale (€/mq) 850 min e (€/mq) 1100 max ; per il posto auto scoperto in stato conservativo Normale (€/mq) 1150 min e (€/mq) 2150 max;
- tenuto anche conto che la banca dati dei valori di mercato espressi *dalla FIAIP*, relativamente alla zona di riferimento, per abitazioni sul mercato edilizio di Genova presenta i seguenti valori : Valore di Mercato per immobili in stato conservativo Normale (€/mq) 850 min e (€/mq) 1000 max; Valore di mercato per posti auto scoperti in stato conservativo Normale, prezzo a corpo € 13.000 min e € 17.000 max, la scrivente ritiene equo fissare il valore in €/mq 975,00 per l'abitazione, risultante pari al valore medio espresso dall'OMI, con un valore complessivo pari a mq 86,8 x €/mq 975,00 = € 84.630,00.

Per quanto riguarda il posto auto scoperto posizionato nel distacco condominiale, la scrivente ritiene equo fissare il valore in € 15.000,00 a corpo , risultante pari al valore medio espresso dalla FIAIP. Totale complessivo abitazione + p.a. scoperto = € 99.630,00



5.1) STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Appartamento in Piazza Barabino civ 3 int. 12 piano VI.

Superficie commerciale dell'appartamento : mq 86,8

Valore stimato: mq 86,8 x €/mq 975,00 = € 84.630,00

Assunto il valore venale di € 84.630,00 si è determinato il prezzo a base d'asta applicando un coefficiente riduttivo pari al 5 % in considerazione:

- a) dello stato conservativo dell'immobile e della necessaria regolarizzazione degli atti amministrativi presso il Comune di Genova;
- b) delle modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dal bene in occasione dell'asta, che impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma corrispondente, e ciò limita in qualche misura la commerciabilità del bene;
- c) trattandosi di cessione con asta, la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché tanto più è contenuto il prezzo a base d'asta, tanto più aumentano le possibilità che nel corso della gara il prezzo base subisca incrementi di valore.

- Prezzo a base d'asta appartamento

€ 84.630,00 x 5% = € 4.231,50

€ 84.630,00 – € 4.231,50 = € 80.398,50 arrotondato a € 80.000,00

- Prezzo a base d'asta posto auto scoperto: € 15.000,00

Il valore del bene in pronta liquidazione, considerato libero da persone e cose è il seguente:

Valore a base d'asta appartamento = € 80.000,00 (euro ottantamila/00)

Valore a base d'asta posto auto scoperto = € 15.000,00 (euro quindicimila)

Totale complessivo abitazione + p.a. scoperto = € 95.000,00.

6) NOMINA E OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DAL C.T.U.

- nomina con ordinanza in data 09/12/2016 come esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Renato Delucchi.
- giuramento in sede dell'udienza in data 13/12/2016;
- Raccomandata a mano all'esecutato e per email al creditore precedente in data 24/01/2017
(All 4);
- verbale di sopralluogo presso l'immobile in data 24/01/2017 (All 5);
- redazione perizia;
- redazione scheda riassuntiva. (All 14).




6.1) ACCERTAMENTI PRESSO ENTI ED UFFICI PUBBLICI

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di visure e planimetrie catastali;
- verifica archivio certificazione di agibilità presso ufficio settore approvazioni e controllo attività edilizia del comune di Genova
- consultazione Cartellini Comune di Genova,
- richiesta consultazione e verifica archivio anagrafe e stato civile del Comune di Genova,
- Consultazione c/o CdC per ditta Stimo snc.

Sono state inoltre eseguite tutte le procedure previste dalla normativa vigente circa la pubblicità dell'attività della scrivente; copia della Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata spedita per posta elettronica alla parte procedente e alla parte debitrice.

Quanto sopra reso per la verità ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Documenti Allegati:

- All 1 Planimetria catastale
- All 2 Visura Agenzia del Territorio
- All 3 Localizzazione immobile e stralcio PUC
- All 4 Raccomandata a mano all'esecutato e per email al creditore procedente
- All 5 Verbale sopralluogo
- All 6 Fotografie immobile
- All 7 Certificato residenza e Stato di famiglia
- All 8 Certificato agibilità immobile
- All 9 Consultazione Cartellini Comune di Genova
- All 10 Rilievo appartamento
- All 11 Rilievo posto auto
- All 12 APE n 6619/2017
- All 13 Visura 
- All 14 Scheda riassuntiva.



A disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento
Genova, 25 Febbraio 2017

Il CTU
Dott. arch. Luciana Zuaro

Arch. Luciana Zuaro
+39 010 8376390
+39 348 2259247

