

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.E. 326/17

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. 7 scala destra, posto al piano terzo del
fabbricato di Via Verona civ. 3 in Genova, quartiere di Cornigliano*

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, delegazione di Cornigliano, distinto con l'int. 7 della scala destra del civ. 3 di Via Verona .

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 che però dava esito negativo .

In data 23 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 (che nel frattempo era cambiato rispetto a quello indicato nei documenti a mano dell'esecutato) notizie in merito ad eventuali debiti e l'entità delle spese annuali; l'Amministratore rispondeva alla specifica richiesta con mail in data 10.8.2018 che viene unita alla presente quale Allegato **1** .

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. 31493 del 4.9.2018 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 Cornigliano, appartamento distinto con l'int. 7 scala destra del fabbricato civ. 3 di Via Verona, posto al piano terzo, composto da:

ingresso-soggiorno, cucina da cui si accede al bagno e tre camere con accesso dall'ingresso-soggiorno .

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 pari a **mq 92,00** .

1.2 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Genova, intestato a _____ nato in Ecuador il 28.6.1978, con i seguenti dati:

Sezione **COR** - Foglio **79** - Mappale **238** - Sub. **23** - **Via Verona n. 3 int. 7 sc. d.** - Piano **3** - Categoria **A/4** - Classe **4** - Vani **5,5** - R.C. **€ 284,05** .

1.4 - Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: con appartamento della scala sinistra;
- a est: con muri di perimetro sul cavedio, con il vano scala destro e con l'appartamento int. 8 della scala destra;
- a sud: con muri di perimetro sul distacco verso il fabbricato distinto con i civici 5 - 5A di Via Verona;
- a ovest: con muri di perimetro su distacco verso Via Verona .

2) **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

l'edificio è ubicato nel centro del quartiere di Cornigliano, come visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 4 .

Cornigliano è un quartiere di [Genova](#) situato lungo la costa nel ponente cittadino, tra le delegazioni di [Sampierdarena](#) e [Sestri Ponente](#), con quest'ultima compone il [Municipio VI Medio Ponente](#) .

Caratteristiche zone limitrofe:

Cornigliano sorge nella periferia ovest di Genova, sulla fascia costiera, a 7 chilometri dal centro. È bagnata a sud dal [mar Ligure](#) e ad est dal [torrente Polcevera](#), che la separa da [Sampierdarena](#). I suoi confini occidentali con [Sestri Ponente](#) si possono rilevare nell'[aeroporto Cristoforo Colombo](#) e nello spartiacque della collina degli [Erzelli](#) . Infine a nord il quartiere comprende le alture di Coronata e Monte Guano, per terminare lungo il versante che discende verso il colle di Borzoli.

Collegamenti pubblici:

Il quartiere è attraversato da via Cornigliano che è la principale arteria del quartiere . Lunga circa 800 metri, congiunge piazza Savio, in cui è situata la

[stazione di Cornigliano](#), con piazza Massena, attraverso due file quasi ininterrotte di palazzi, in maggioranza signorili, anche se un po' svalutati, costruiti per lo più ad inizio Novecento; la strada è attraversata in entrambi i sensi dai bus urbani .

La nuova strada urbana di scorrimento, comunemente detta "strada a mare", intitolata a [Guido Rossa](#), è stata inaugurata il 7 febbraio 2015. Lunga circa un chilometro e mezzo, essa scorre parallelamente alla linea ferroviaria con un tracciato quasi interamente sopraelevato e collega l'area della Fiumara di [Sampierdarena](#) con l'estremità opposta di Via Cornigliano, all'altezza della stazione ferroviaria .

Cornigliano è servita dallo svincolo di Genova Aeroporto, situato al confine con [Sestri Ponente](#), e tramite la stessa rampa è possibile raggiungere anche il polo scientifico tecnologico Erzelli sull'omonima collina .

Cornigliano è attraversata dalla [linea ferroviaria Genova - Savona - Ventimiglia](#) ed è servita dall'omonima [stazione](#) .

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. 35111/8422 del 20.7.2005, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. contro .

4.2.2. Pignoramenti:

- trascrizione in data 2.5.2017, nn. 13505/9133, 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

Il nuovo Amministratore del Condominio, sig. Andrea ROVELLI, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente datata 30.7.2018, con mail in data 10.8.2018 (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: € 1.294,78;
- 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: € 2.578,19 .

Lo scrivente richiedeva all'Amministratore la copia del regolamento di condominio; lo stesso rispondeva nella lettera di non essere in possesso del Regolamento non avendolo ricevuto dal precedente amministratore .

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 A. Salati rep. 12874/3947 del 18.7.2005, trascritto a Genova il 20.7.2005 ai nn. 35110/21093, per acquisto fattone dai signori .

Come da richiesta dello scrivente, con mail del 6.9.2018 (v. Allegato 7) il Notaio Salati inviava copia del predetto atto di compravendita .

6.2. - Precedenti proprietari

Ai predetti signori Sanfilippo la quota di proprietà pari a 6/8 dell'immobile, è pervenuta per successione con denuncia num. 7 vol. 326 del 4.6.2003, trascritta a Genova ai nn. 46477/29490 del 14.9.2005 in rettifica della denuncia di successione del 4.11.2003 num. 33 vol. 223 trascritta a Genova il 12.10.2005 ai nn. 54527/34684, dalla signora .

Ai predetti signori la quota di proprietà pari ad ½ dell'immobile è pervenuta per successione con denuncia num. 6 vol. 326 del 2.8.2005, trascritta a Genova ai nn. 46575/29488 del 14.9.2005 in rettifica della denuncia di successione del 20.12.2000 num. 32 vol. 34 trascritta a Genova il 28.11.2001 ai nn. 34843/23109, dalla e signora .

Alle e l'immobile pervenne per atto di compravendita a rogito notaio L. Gambaro del 30.7.1980, trascritto a Genova il 25.8.1980 ai nn. 21292/16181, per acquisto fattone dai signori

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, non è stata reperita alcuna pratica edilizia .

Non essendo stati rintracciati progetti edilizi per la verifica della regolarità edilizia si esegue il raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 3) e la planimetria catastale originaria del 27.10.1939 (v. Allegato 5), da cui si sono riscontrate le seguenti difformità:

- delimitazione con un arco dell'accesso alla cucina;
- ampliamento del w.c. ubicato in cucina a discapito di quest'ultima;
- spostamento della porta di accesso alla stanza su Via Verona lato nord.

Tali difformità interne potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverato) in sanatoria per opere interne eseguite dopo il 1.1.2005, ai sensi dell'art. 6bis D.P.R. 380/01 .

Si fa inoltre osservare che sulla planimetria catastale è presente un errore di graficismo in quanto non è rappresentata la seconda finestra nella stanza d'angolo, posto sul distacco lato fabbricato Via Verona civici 5 e 5A, che risulta chiaramente esistente sin dall'epoca della costruzione .

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte non risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità in quanto edificato in epoca antecedente al

1934 .

7.2. - Regolarità catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 3) e la planimetria catastale attuale (v. Allegato 5) si sono riscontrate le medesime difformità .

Sarà pertanto necessario eseguire la variazione catastale .

7.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

7.3.1. di conformità urbanistico edilizia: € 1.032,00 per presentazione pratica e sanzione edilizia oltre ad € 800,00 per oneri professionista .

7.3.2. di conformità catastale: circa € 400,00 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 AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) .

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 6 .

10.1 - Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: muratura esterna portante;
- solai: legno;
- copertura: a falde inclinate;

10.2 - Componenti edilizie costruttive

- vano scala: pareti e soffitti in tinta, ringhiera in ferro, pedate in marmo, pavimenti in piastrelle di cemento colorate - condizioni mediocri;
- facciate: in muratura di pietra; rivestimento con intonaco liscio ad esclusione della facciata principale dove ci sono modanature e fregi nel basamento e sugli angoli - condizioni mediocri ;
- infissi esterni: finestre in alluminio verniciato - persiane in alluminio - condizioni buone;
- porta d'ingresso: portoncino in legno dell'epoca della costruzione; condizioni mediocri;
- infissi interni: porte in legno; condizioni normali;
- cucina: pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica - condizioni normali;
- bagno: pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica - sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia - condizioni normali;
- pavimenti: in piastrelle di cemento colorate nell'ingresso e parquet nelle camere - condizioni buone;
- pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta - condizioni normali .

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: impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda autonomo con calderina ubicata in cucina,
- condizionamento: assente;
- ascensore: presente; al servizio delle due scale posizionato nel cavedio .

L'immobile è in mediocri condizioni soprattutto per quanto riguarda il vano scala e le facciate .

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 lorda, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero .

11.2. - Fonti di informazione

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;
- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della

zona;

- 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 780,00	€/mq 1.100,00
- indagine di mercato	€/mq 800,00	€/mq 1.100,00
- osservatorio FIAIP	€/mq 850,00	€/mq 950,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato, centrale nella

delegazione, del mediocre stato di conservazione sia dell'appartamento che del fabbricato, della mediocre possibilità di parcheggio in zona, delle problematiche collegate con la sanatoria e l'aggiornamento catastale, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 600,00 al metro quadro di superficie lorda di appartamento considerato libero .

mq 92 x €/mq 600,00 = € 55.200,00 che si arrotonda a **€ 55.000,00**
(cinquantacinquemila)

11) DIVISIONE IN LOTTI

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

Genova, 30 agosto 2018

L'Esperto

----- 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 - Planimetria catastale appartamento;
- ALL. 6 - Documentazione fotografica;
- ALL. 7 - Mail Notaio Salati del 6.9.2018 .