

R.E. 874/2017

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Paola Zampieri

nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA INTESA SANPAOLO SPA

Avv. Piero Negro

contro

e

**RELAZIONE DI STIMA
DI UNICO LOTTO**

Tecnico incaricato: Arch. Gaetano Bellotta

iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti di Genova al n. 1471, con studio in

Genova, Via Palestro, 29/6 Genova 16122 (tel. 010871982 - 3494493067)



UNICO LOTTO

Intera proprietà dell'appartamento posto al piano secondo, facente parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Genova, Via Borzoli, civ. 18B, interno 2.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Intera quota di proprietà dell'appartamento, sito nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato condominiale contrassegnato con il civ. 18B di Via Borzoli e più precisamente:

- appartamento distinto con l'interno 2 del civ. 18B, posto al piano secondo, composto da: ingresso senza finestra che fa anche da soggiorno (v. planimetria di cui al doc. 2; v. foto 1), cucina con due finestre (foto 2 - 3), bagno (foto 4) e tre camere (foto 5 - 6 e 7).

L'appartamento non è provvisto di poggiali.

1.1) Dati tecnici

Superficie lorda coperta appartamento = mq 86 circa.

1.2) Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale, in questo caso, coincide con la superficie lorda dell'immobile e pertanto: la superficie lorda commerciale complessiva dell'appartamento, ai fini del presente calcolo, risulta pari a \cong **mq 86,00**.

1.3) Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e a



come segue (v. doc. 1):

sezione BOR, foglio 70, particella 80, subalterno 14, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale totale: mq 89; superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq 89, rendita € 464,81.

Indirizzo: Via Borzoli n. 18B, piano: 2, interno 2.

1.4) Regolarità catastale del lotto

La planimetria catastale (v. doc. 2) non corrisponde integralmente allo stato attuale dei luoghi così come riscontrato dal sottoscritto Esperto Estimatore: in particolare viene rilevata la presenza di due tramezze trasversali fra loro con porta che in planimetria catastale suddividono il vano ingresso in due porzioni. Nella realtà e come già accennato, l'ingresso non presenta tramezze divisorie e appare come un unico spazio di forma regolare (foto 1). Si rileva inoltre un'apertura maggiore tra ingresso e cucina rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale.

Risulta quindi necessario ricorrere a migliore rappresentazione di aggiornamento grafico presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, viste le incongruenze riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti.

Occorre precisare inoltre che vi sono alcune incongruenze anche tra la planimetria catastale dell'immobile presentata in data 19.2.2003 prot. 70979 e redatta dall'Arch. Andrea Rattazzi (v. doc. 2) e lo stato di progetto della pratica edilizia di opere interne protocollata al n. 753 del 12.2.2003 (redatta dallo stesso professionista) riscontrata dal sottoscritto presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova (v. doc. 5) che rappresenta sempre la zona



ingresso con le tramezze, poi evidentemente non realizzate oppure successivamente demolite.

Pertanto, rilevate le difformità citate (oltre ad altre di minore entità) tra le due pratiche depositate presso i due Pubblici Uffici, è necessario procedere alla regolarizzazione sia della pratica catastale che di quella edilizia, i cui costi vengono quantificati in seguito.

1.5) Confini

L'appartamento di Via Borzoli 18B/2 in Genova così confina:

- a nord con il civ. 18C della stessa Via Borzoli e con il vano scale;
- a est con distacco;
- a sud con distacco;
- a ovest con Via Borzoli;
- sopra con appartamento interno 3;
- sotto con appartamento interno 1.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO

Caratteristiche zona: periferica (Circoscrizione VI “Medio Ponente”, ex Cornigliano) a carattere prevalentemente abitativo a medio-alta densità, come rilevabile dallo stralcio di vista aerea di cui al doc. 3; l’imbocco alla lunga Via Borzoli può avvenire verso la foce del Torrente Chiaravagna a Sestri Ponente (presso una delle arterie stradali più frequentate della città che unisce il levante - attraversando il quartiere di Sampierdarena - con il ponente della città



raggiungendo Pegli e oltre) oppure verso la Valpolcevera. Detta Via Borzoli, per le ragioni raffigurate, presenta una circolazione veicolare massiva, soprattutto negli orari di punta (la Via Borzoli è a doppio senso di marcia), anche se l'inquinamento acustico e da traffico, rilevabile dall'interno dell'immobile *de quo* posto al piano secondo, non è particolarmente significativo.

Urbanizzazione primaria e secondaria complete.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e di servizi (in particolare è da rilevare la presenza di centro sportivo con piscina e campo da calcio oltre che dell'Istituto tecnico-scientifico I. Calvino); dagli affacci dalle finestre dell'immobile non si riscontrano scorci panoramici. In un raggio di circa m 300 sono raggiungibili attività di tipo commerciale.

Collegamenti pubblici: fermata dell'autobus (linee 53 – 170 – 653) raggiungibile nei pressi del portone condominiale; imbocco autostradale a circa km 3; stazione ferroviaria di Sestri Ponente: a meno di km 2; superstrada Via G. Puccini a meno di km 2 dall'immobile.

3) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Genova non è riscontrabile alcun contratto



di locazione regolarmente registrato e attualmente attivo.

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI DELL'IMMOBILE

4.1) Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova in Corso Torino, risulta che

(parte eseguita e precedentemente generalizzati) hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni in data
come da trascrizione di atto di matrimonio del

I Sig.ri

risultano residenti presso l'immobile oggetto di pignoramento di Via Borzoli 18B int. 2.

4.1.2) Atti di asservimento urbanistico: non sono stati riscontrati.

4.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Nella documentazione agli atti è presente la relazione notarile e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

Con riferimento all'immobile in esame, in particolare per quanto riguarda le note di natura pregiudizievole nel ventennio antecedente (consistenti in pignoramenti, ipoteche, sequestri, ecc.), la situazione ipocatastale risulta la seguente:



- Nota di Trascrizione presso la Conservatoria di Genova n.ri 37087/26823 del 21.11.2017 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova e notificato il 19.10.2017 rep. 9485 a favore della Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino e contro

gravante sull'immobile

in oggetto;

- Nota di Iscrizione presso la Conservatoria di Genova n.ri 7829/1735 del 11.03.2008 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (nella relazione notarile prodotta da parte del creditore procedente, manca il nome del notaio che ha stipulato l'atto di mutuo, mentre sono presenti data e repertorio di stipula indicati come segue: 19.02.2008 e rep. 29152/19983) a favore di Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino Piazza San Carlo 156 (c.f. e partita IVA 00799960158) e contro

per la quota di 1/2 di proprietà e

per

la quota di 1/2 di proprietà, mutuo € 115.170,00, durata anni 25, ipoteca di € 172.755,00, gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia: occorre predisporre nuovo progetto in sanatoria (oppure di rettifica del progetto di cui al doc. 5 qui allegato) con un onere valutato in € 2.500,00.

4.3.2) Di conformità catastale: 750,00.



5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1.1) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, compresa la spesa per il riscaldamento centralizzato: tra gli € 900,00 e gli € 1.000,00;

5.1.2) Spese straordinarie: non risultano deliberati interventi di manutenzione straordinaria, come da informazioni ricevute dal sottoscritto dallo studio dell'amministrazione F. Picasso, né sono in corso opere edilizie nel caseggiato;

5.1.3) Spese condominiali scadute e insolute alla data attuale: non risultano somme ancora da versare per quanto riguarda la gestione ordinaria dell'amministrazione condominiale per l'anno 2016-2017 (per l'anno in corso, ancora non si è riunita l'assemblea condominiale).

6) ATTUALE PROPRIETARIO

L'immobile in perizia risulta di proprietà dei Sig.ri

per la quota di 1/2 di proprietà e]

per la quota di 1/2 di

proprietà, a loro pervenuto, giusta atto notarile pubblico di compravendita del 30.04.2003 rep. n. 18730 nati il Notaio Piero Biglia di Genova e trascritto presso la Conservatoria di Genova il 07.05.2003 ai nn. 16282/10096 per acquisto da

Ai suindicati

quanto sopra è pervenuto

giusta atto di compravendita in Notar Mantilero Rosalba del 26.06.1989 ai



nn. di repertorio 18210/11336 per acquisto da

7) **REGOLARITA' EDILIZIA**

Presso l'Archivio del settore Edilizia Privata del Comune di Genova è riscontrabile il progetto d'impianto con numero 16/1929 del caseggiato condominiale.

Presso lo stesso Archivio, come precedentemente rilevato, è stata rinvenuta dal sottoscritto la pratica edilizia riguardante opere interne all'immobile in esame ai sensi dell'art. 26 L. 47/1985, protocollata in data 12.02.2003 con n. 753/2003 (v. doc. 5) che rappresenta, nello stato progettuale, uno stato dei luoghi diverso da quello riscontrato dallo scrivente in occasione del sopralluogo peritale.

Il Certificato di Abitabilità dell'edificio non è reperibile in considerazione della vetustà di costruzione del caseggiato.

La regolarità edilizio-urbanistica non è quindi verificata, così come anche quella catastale.

8) **INDAGINE URBANISTICA**

L'immobile è inserito nella zona di PUC "AR-UR - Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale" e la relativa cartografia e Norme di conformità della disciplina urbanistica vengono qui allegate *sub* doc. 6.

9) **VINCOLI**

Il fabbricato e l'immobile in oggetto non risultano vincolati né ai sensi della



Parte II né ai sensi della Parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 rispettivamente sulla tutela del patrimonio storico-architettonico e sulla tutela dei beni ambientali.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

10.1) Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	struttura in muratura continua (v. foto 8 – 9 – 10 riguardanti i prospetti); condizioni sufficienti.
Poggioli:	l'appartamento in esame non è dotato di alcun poggiolo.
Solai:	in legno: condizioni sufficienti.
Copertura:	tipologia a falde con manto di copertura a tegole rosse tipo marsigliesi.
Scale:	tipologia: a rampe e pianerottoli di pianta quadrata (foto 11); ubicazione: interna; servoscala assente; impianto ascensore: non presente; condizioni: sufficienti (vedere anche foto 12).

10.2) Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne:	come visibile dalle foto allegate, le facciate sono lisce di colore beige chiaro e presentano alla base una zoccolatura in calcestruzzo eseguita a rinzaffo; la superficie della facciata laterale è suddivisa da fasce marcapiano colorate in bianco: (v. fotografie).
Portone/atrio:	tipologia a un'anta soltanto (v. foto 13); materiale: alluminio grigio e vetrate; condizioni sufficienti. Le pareti dell'atrio e il soffitto sono integralmente tinteggiati di bianco; esiste lo zoccolino battiscopa in ardesia.
Scale:	gradini in cemento battuto; i pianerottoli presentano un pavimento costituito da piastrelle di cemento di due colori posizionate a rombo (v. foto 11 e 12); pareti e soffitti seguono le tinte dell'atrio; ringhiera in ferro a disegno schematico e corrimano in legno; condizioni sufficienti.
Porta caposcala:	in legno a un'anta, con superficie rifasciata (v.



foto 1).

Infissi esterni: non sono presenti porte-finestre, mentre le finestre sono a doppia anta in alluminio grigio con doppi vetri e persiane esterne in legno; condizioni sufficienti.

Infissi interni: porte a battente in legno (vedi foto 1); condizioni sufficienti.

Cucina: pavimento in lastre di marmo bianco posizionate a rombo con quadrotti neri come il resto dell'appartamento, escluso il bagno (v. foto allegate); rivestimento ceramico sulle superfici parietali dei fornelli e lavello; condizioni buone.

Bagno: il pavimento, interrotto da un gradino trasversale – v. foto 4 - è in ceramica nera e le pareti sono bianche; tale servizio igienico è accessoriato con piatto e cabina doccia, vasca idromassaggio, w.c., bidet e lavabo. Condizioni generali buone.

Pavimenti: i pavimenti dei restanti ambienti dell'appartamento sono identici a quello della cucina (marmo bianco e quadrotti - v. foto allegate). Condizioni buone.

Pareti e soffitti: in tinta bianca lavabile; condizioni buone.

10.3) Impianti

Citofonico: esistente.

Ascensore: non presente.

Gas: alimentazione a gas metano.

Elettrico: sottotraccia.

Fognatura: allacciata alla rete comunale.

Idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale.

Termico: riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria; superfici radianti in alluminio.

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

L'assegnazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di



causa tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (libero), dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato.

Le fonti di informazione si sono concretizzate principalmente utilizzando la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel secondo semestre 2017 (ultima pubblicazione al momento disponibile - v. doc. 7 riferito ad alloggio di tipo economico, cioè di categoria A/3, non essendo presente la tipologia di tipo popolare A/4 oggetto di perizia); la forbice di valore per alloggio di tipo A/3 fornisce le seguenti indicazioni:

minimo = € 1.000,00;

massimo = € 1.450,00.

Poiché l'alloggio in esame appartiene invece alla inferiore categoria A/4, le cifre vanno considerate al ribasso, come si vedrà in seguito.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene *de quo* si adotteranno due criteri valutativi e, precisamente, uno analitico (in funzione del reddito presunto) e uno sintetico (in funzione della superficie).

Comparando infine i due valori così ottenuti e operando la media aritmetica si addiverrà alla determinazione della quota pari a 1/1 della proprietà del più probabile valore di mercato dell'immobile.

11.1) Stima analitica nell'ipotesi di immobile libero (in funzione del reddito presunto)

Ai fini del presente calcolo si ritiene di dover fare riferimento a un ipotetico



canone mensile netto (decurtate cioè le spese generali di manutenzione straordinaria, imposte, assicurazione, ecc. stimate complessivamente intorno al 13%) pari a € 300,00 mensili per l'alloggio in esame. Ne deriva un reddito annuo netto (R_n) di € 3.600,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 5% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile. Pertanto: $V_1 = R_n/i = € 3.600,00/0,05 \cong € 72.000,00$.

11.2) Stima sintetica dell'appartamento (in funzione della superficie)

La superficie lorda commerciale dell'appartamento oggetto di stima misura complessivamente circa mq 86 (v. par. 1.2 della presente relazione).

Il valore al mq si stima in € 850,00 (valore inferiore a € 1.000,00/mq per abitazioni di tipo economico come indicato dal dato OMI allegato). Si ottiene pertanto: $V_2 = €/mq 850,00 \times mq 86 \cong € 73.000,00$.

11.3) Il più probabile valore di mercato

Preso atto dei valori V_1 e V_2 determinati nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle considerazioni fin qui espresse, il più probabile valore di mercato della proprietà dell'immobile *de quo* risulta:

$V_m \text{ appartamento} = (V_1 + V_2)/2 = € (72.000,00 + 73.000,00)/2 \cong € 72.000,00$.

Valore pari a 1/1 della proprietà dell'immobile = € 72.000,00

12) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La documentazione relativa alla certificazione energetica dell'appartamento di Via Borzoli civ. 18B/2 in Genova, che veniva rilasciata in copia al sottoscritto dalla parte esecutata in occasione del sopralluogo peritale (v. doc. 8), è stata effettuata già da tempo dal Geom. Diego Ubaldi (n. 4958 dell'Elenco Certificatori Energetici) e indica come scadenza la data del



29.12.2021.

25) DIVISIONE IN LOTTI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Non si presenta la fattispecie.

26) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

26.1) Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza in data 13.01.2018 in qualità di esperto nella procedura sopra epigrafata attuata dall'ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Paola Zampieri;
- fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandata del 05.02.2018 a entrambe le parti in causa (v. doc. 9);
- sopralluogo all'interno dell'immobile in data 28.02.2018 alle ore 9,30 alla presenza

13.2) Accertamenti presso Enti e Uffici Pubblici

- Accesso in data 19.01.2018 presso l'Agenzia del Territorio di Genova per acquisizione di certificato e planimetria catastale;
- visura svolta in data 05.02.2018 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Genova in zona Fiumara, per la verifica dell'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati;
- Ufficio anagrafe del Comune di Genova: 25.01.2018;
- accesso presso gli Uffici Visura Progetti del Comune di Genova (se e in quanto non reperibile via web) per verifica edilizia in data 22 aprile 2018 e/o acquisizione autorizzazioni e/o elaborati grafici progettuali, eventuali certificati di abitabilità, Uffici Anagrafe e Condono Edilizio (diverse date);



- non è stata effettuata dal sottoscritto la certificazione energetica dell'immobile oggetto di esame in quanto già fornita in copia e tuttora valida.

Genova, 23 aprile 2018

Esperto Estimatore

Arch. Gaetano Bellotta

ALLEGATI

- 1) Certificato catastale dell'immobile pignorato;
- 2) Planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- 3) Stralcio di vista aerea della zona;
- 4) Estratto di atto di matrimonio di parte esecutata;
- 5) Documentazione progettuale riguardante la pratica edilizia di opere interne prot. n. 753/2003;
- 6) Stralcio del PUC in vigore con normativa della zona urbanistica ove è inserito l'immobile *de quo*;
- 7) Fotocopia Banca Dati delle quotazioni immobiliari per la zona interessata dall'oggetto della perizia riferita al secondo semestre dell'anno 2017 (ultima pubblicazione);
- 8) Fotocopia certificazione energetica dell'appartamento;
- 9) Copia lettera raccomandata a.r. relativa alla data del sopralluogo;
- 10) N° 13 fotografie.

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

Il sottoscritto Arch. Gaetano Bellotta, in qualità di Esperto Estimatore nominato nella procedura promossa da Banca Intesa Sanpaolo Spa contro

di aver inviato copia della presente relazione al rocedente e a parte esecutata a mezzo di posta

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 23 aprile 2018

L'Esperto Estimatore
Arch. Gaetano Bellotta

