

R.E. 585/2018

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

DEUTSCHE BANK MUTUI S.p.A.

Avv. Enrico de Crescenzo

Avv. Mario Riccomagno

contro

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. Enrico Selis

iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2458, con studio in
Genova, Via XX Settembre, 2/44, c.a.p. 16121 (tel. 010.566.106 cell. 347.720635)

UNICO LOTTO:

- 1) appartamento posto al piano secondo del fabbricato sito nel Comune di Genova, Via Antonio Pellegrini, civ. 7 interno 6.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà pari a ½ cadauno gli esecutati, dell'immobile sito nel Comune di Genova-Sampierdarena (Municipio II Centro Ovest), facente parte del fabbricato condominiale indicato con il civ. 7 di Via Antonio Pellegrini distinto con l'interno 6, posto al piano secondo, composto da due camere, soggiorno/ingresso, bagno, cucina con veranda prospettante a nord-ovest.

1.1) Dati tecnici

Appartamento: superficie lorda commerciale = mq 70;

Dai rilievi eseguiti in loco l'immobile risulta avere una superficie netta di mq. 60.87.

1.2) Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a _____ nato in _____ 6

(cod. fisc. _____, per la proprietà di 1/2 e _____ Tello

_____ Lisa nata in _____ il _____ (cod. fisc.

_____) per la restante proprietà di 1/2, con i seguenti dati

(doc. 2): sezione SAM, foglio 38, particella 236, subalterno 44, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5, rendita € 309,87.

Indirizzo: Via Antonio Pellegrini, civ. 7 interno 6 piano 2.

1.3) Regolarità catastale

La rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 1-2) risulta difforme con lo stato rilevato e precisamente: demolizione di parete tra ingresso e soggiorno con creazione di murettini bassi divisori. Per tale opera non risulta alcun progetto presentato presso l'ufficio Edilizia privata del Comune di Genova.

Dalle ricerche catastali e Comunali eseguite si è potuto riscontrare che nell'anno 1986 è stato presentato presso il Comune di Genova "Ufficio Condono", domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 31 Legge 47/85, rubricata: al n. C 6643 riferita al mantenimento di una veranda a chiusura del terrazzino annesso all'abitazione oggetto di pignoramento, concessa con Provvedimento n. 23965 in data 25.03.1996. (doc.3).

1.4) Confini

L'appartamento così confina:

- a nord-ovest con: appartamento interno 7 e distacco;
- a sud-ovest con: appartamento civ. 5 int. 8 dello stesso edificio;
- a sud-ovest con: distacco;
- a sud-est con: vano scala e interno 8;
- sopra con: appartamento;
- sotto con: appartamento.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica a carattere prevalentemente abitativo a medio-bassa densità, ma circondata da vaste aree destinate al transito ferroviario come rilevabile dallo stralcio della planimetria riferita alla

toponomastica di cui al doc. 4; la Via W. Fillak, a poca distanza dall'immobile oggetto di perizia, ha carattere anche commerciale e costituisce un'importante arteria stradale alberata che unisce il quartiere di Sampierdarena con quello di Rivarolo; il movimento veicolare, a doppio senso di marcia, è alquanto sostenuto sulla Via Fillak, mentre sulla parallela Via Antonio Pellegrini accedono quasi esclusivamente i residenti e pertanto l'inquinamento acustico risulta più attenuato. Attualmente detta zona ha subito un notevole riduzione/impedimenti di transito veicolare a causa del crollo del Ponte Moranti.

Urbanizzazione primaria e secondaria complete.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale e in parte ancora industriale; presente spazio pubblico nelle vicinanze dell'immobile: Parco della Nora; risultano numerosissime le attività di tipo commerciale sulla Via W. Fillak sia verso Sampierdarena che verso Rivarolo.

Collegamenti pubblici: imbocco autostradale a circa km 3; stazione ferroviaria a circa km 2; metro' a circa 2 Km; superstrada: Via W. Fillak nelle vicinanze dell'immobile.

3) STATO DI POSSESSO

L'appartamento oggetto di perizia risulta attualmente occupato come residenza dagli attuali proprietari, come accertato direttamente dal sottoscritto Estimatore e come da atto di compravendita n. 29212.1/2007 rogato dal Notaio Riccardo Ridella di Genova il 30/11/2007, in atti dal 12/12/2007, repertorio n. 62031.

Ai fini della presente perizia la valutazione del bene verrà pertanto riferita a immobile libero.

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

4.1.1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: quelle indicate in successivo paragrafo.

4.1.2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova non è stato trascritto alcun atto di matrimonio in capo ai due esecutati.

I certificati di residenza dei due esecutati vengono qui allegati al doc. 5.

4.1.3) Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4) Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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 l'ispezione ipocatastalela documentazione ipocatastale prevista dall'art. 567 cpc e pertanto gli adempimenti da parte del creditore precedente risultano completi.

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

- PERVENUTO a: (_____) nato in

eredità in

- Trascrizione in Genova alla form. N. 21596 del 07 agosto 2018 di verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Genova in data 06 luglio 2018, rep. n. 7017 a favore di "DEUTSCHE BANK MUTUI S.p.A.", con sede in Milano, codice fiscale

08226630153 e contro " _____", nato in _____, codice fiscale _____, per la quota di $\frac{1}{2}$ e C _____, nata _____, codice fiscale _____, quota di $\frac{1}{2}$, su immobile in descrizione.

- Iscrizione in Genova in Genova alla form. N. 13908 del 12 dicembre 2007 di ipoteca volontaria di € 270.000,00 a favore della "DEUTSCHE BANK MUTUI S.p.A.", con sede in Milano, codice fiscale 08226630153, e contro " _____", nato in _____, codice fiscale _____, la quota di $\frac{1}{2}$ e _____, nata in _____, codice fiscale _____, per la quota di $\frac{1}{2}$, a rogito del Notaio dr. Riccardo Ridella di Genova (GE) in data 30 novembre 2007, rep. n. 62032, racc. n. 18918, a garanzia di un mutuo di € 150.000,00 gravante su immobile in descrizione.

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia per quanto riguarda l'appartamento: dalle ricerche effettuate presso il Comune di Genova, risulta essere presente il progetto di manutenzione straordinaria dell'intero stabile registrato con Progetto N. 95/1979 non corrispondente con lo stato rilevato (doc. 1). Pertanto non è possibile certificare la conformità.

4.3.2) Di conformità catastale: è stata recuperata dallo scrivente la planimetria catastale aggiornata alla data del condono di cui al punto 1.3, non corrispondente con lo stato rilevato al momento del sopralluogo.

Il costo stimato per le prestazioni professionali, inerenti la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere interne di pertinenza della proprietà, ammonta a:

- Presentazione pratica Edilizia in Sanatoria per regolarizzare quanto sopra, € 1.200,00 + IVA+ C.N.G, oltre oneri di urbanizzazione e sanzioni;
- Aggiornamento Planimetrico Catastale, compresi diritti catastali:
€ 600,00 + IVA+ C.N.G.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 5.1.1) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 850,00 circa;
- 5.1.2) Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non risultano;
- 5.1.3) Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: € 1.206,59.

Quanto sopra è stato recuperato dallo studio Barillaro Pellegatti s.r.l., amministratore dello stabile (doc. 12)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1) Attuali proprietari

L'immobile in perizia è pervenuto agli attuali proprietari (parte esecutata) in forza di atto di compravendita del Notaio dr. Riccardo Ridella di Genova (GE) in data 30 novembre 2007, rep. n. 62031, racc. n. 18917, trascritto in data 12 dicembre 2007 in Genova al n. 29212 Reg. Part.

6.2) Precedenti proprietari



In origine ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI GENOVA, sede Genova (GE) - codice fiscale 00488430109 (per la quota di 1/1) immobile al NCEU foglio 38, sub. 45 (rettificato nel sub. 44).

7) REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'Archivio Progetti dell'Edilizia Privata è riscontrabile l'ultimo progetto presentato riguardante del fabbricato condominiale di Via Antonio Pellegrini 7 (doc. 6), inerente la manutenzione straordinaria dell'edificio tutto, registrato con Progetto N. 95/1979 non corrispondente con lo stato rilevato (doc. 1).

Si è potuto riscontrare che nell'anno 1986 è stato presentato presso il Comune di Genova "Ufficio Condono", domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 31 Legge 47/85, rubricata: al n. C 6643 riferita al mantenimento di una veranda a chiusura del terrazzino annesso all'abitazione oggetto di pignoramento, concessa con Provvedimento n. 23965 in data 25.03.1996. (doc.3).

Il Decreto di Abitabilità non sussiste in quanto all'epoca della costruzione del caseggiato trattandosi di adempimento non ancora previsto.

La regolarità edilizio/urbanistica pertanto non può ritenersi verificata.

8) INDAGINE URBANISTICA

La zona urbanistica, ove è inserito il fabbricato condominiale di cui l'immobile in esame fa parte, è classificata dal PUC del Comune di Genova - Piano Urbanistico Comunale Vigente. quale zona SIS - S (Servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici).

La relativa cartografia viene qui allegata (doc. 4).



In relazione alla localizzazione del caseggiato di cui il bene in perizia è porzione, questo è inserito dal Piano di Bacino Polcevera della Provincia di Genova in zona esondabile.

9) VINCOLI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta vincolato posto a tutela delle bellezze naturali (art.32 comma 1 stessa legge) ai sensi della Parte II né ai sensi della Parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42/04 rispettivamente sulla tutela del patrimonio storico architettonico e sulla tutela dei beni ambientali.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

10.1) Caratteristiche strutturali dell'immobile

Strutture verticali:	cemento armato e struttura mista (v. foto 27-28) condizioni discrete.
Solai:	solette in cemento; condizioni discrete.
Copertura:	a lastrico solare; condizioni sufficienti.
Scale:	tipologia a una rampa (foto 24); impianto ascensore esistente; condizioni nella norma.
Balconi:	trasformato in veranda; (v. foto 11-13).
Cantina:	non presente.

10.2) Componenti edilizie e costruttive

Pavimentazione esterna:	presente asfalto (foto 27-28).
Pareti esterne:	intonaco liscio alla genovese con modanature varie; condizioni buone in generale (v. foto 27- 28).
Portone/atrio condominiale:	tipologia ad un anta larghezza; materiale: alluminio grigio; condizioni sufficienti (v. foto 25). L'atrio presenta rivestimento in lastre di marmo (lambrino) alle pareti e la superficie dei soffitti è tinteggiata (foto 25). Pavimento in graniglia.



- Scale: ballatoi e gradini (sia nelle pedate che nelle alzate) in marmo beige; pareti ultimate in arenino colorato e le restanti superfici bianche; corrimano in legno e ferro (foto 24); condizioni discrete.
- Porta caposala: ad un'anta in legno (v. foto 4-22).
- Infissi esterni: finestre a doppia anta in alluminio; persiane esterne in pvc; condizioni mediocri. (foto n.2-11-13)
- Infissi interni: porte a battente in legno e legno/vetro verniciato di marrone; condizioni mediocri. (foto 1-17-19).
- Cucina: abitabile; pavimento in graniglia marrone; tutte le pareti sono rivestite con piastrelle bianche e tinta arancione (v. foto 9-14); condizioni sufficienti.
- Bagno: pavimento (azzurro scuro) e pareti rivestiti con piastrelle in ceramica bianco e azzurro (vedi foto 6-7-8). Il servizio igienico dell'alloggio è accessoriato con doccia, lavabo, bidet e w.c. Condizioni discrete.
- Pavimenti: tutti i vani (ad esclusione del bagno) presentano graniglia ai pavimenti anche con semplici disegni geometrici (foto 1-3-5). Condizioni buone. La veranda presenta pavimento in piastrelle di linoleum (foto 11).
- Pareti: in tinta lavabile in colori diversificati in quasi tutti i vani; condizioni mediocri.

10.3) Impianti appartamento

- Citofonico: esistente.
- Ascensore condominiale: presente.
- Gas: alimentazione a gas metano.
- Elettrico: sottotraccia di vecchia fattura.
- Fognatura: allacciata alla rete comunale.
- Idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;

Telefonico: esistente sottotraccia.

Termico: di tipo autonomo con caldaia pensile posizionata nel locale cucina (foto 23).

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

L'assegnazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo, dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato di immobili simili in zone limitrofe o comunque assimilabili.

Le fonti di informazione si sono concretizzate sia per acquisizione diretta presso agenzia di mediazione immobiliare sia utilizzando la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare (v. doc. 8 - tenendo presente tuttavia che trattasi nella fattispecie di alloggio di tipo economico) nonché tramite consultazione di quotidiani locali e settimanali specializzati.

Si fa presente che tenuto conto dell'andamento del mercato in data odierna e della situazione di degrado della zona ove è ubicato l'immobile, le valutazioni espresse dal Borsino Immobiliare e dall'O.M.I., non risultano consone e pertinenti con le quotazioni recuperate presso agenzie immobiliari che gravitano nella zona, e pertanto detti valori non sono stati considerati.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in perizia 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 del più probabile valore di mercato.



Successivamente si determinerà il valore dell'usufrutto e quindi della nuda proprietà degli immobili.

11.1) Stima analitica (in funzione del reddito presunto)

Ai fini del presente calcolo estimativo si ritiene opportuno considerare un canone mensile netto (decurtate cioè le spese generali di manutenzione straordinaria, imposte, assicurazione, ecc. stimate complessivamente intorno al 13%) pari a € 250,00 mensili per l'alloggio in esame. Ne deriva un reddito annuo netto (R_n) di € 3.000,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 8% (aggiornato al 17 dicembre 2018, a partire dal 2019) in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile. Pertanto: $V_1 = R_n/i = € 3.000,00/0,08 \cong € 37.500,00$.

11.2) Stima sintetica (in funzione della superficie)

La superficie lorda commerciale dell'appartamento oggetto di stima misura complessivamente circa mq 70,00 (v. par. 1.2 della presente relazione).

Il valore al mq si stima in € 450,00, recuperato da agenzie che operano in situ quali: Gruppo Casa Via Gian Battista Monti 13r – Massena Immobiliare P.zza A. Massena 5r – Immobiliare Samperdarena Via Vasco de Gama 23r – Immobiliare Banin Via Fabio da Persico .

Si ottiene pertanto: $V_2 = €/mq 450,00 \times mq 70 = € 31.500,00$

11.3) Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

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 dell'appartamento *de quo* risulta:

$V_m = (V_1 + V_2)/2 = € (37.500 + 31.500,00)/2 = € 34.500,00$ arr. € 35.000,00.

Il valore commerciale del bene periziato alla data odierna è pari a:

€ 35.000,00 (trentacinquemila)

12) DIVISIONE IN LOTTI

Dalla documentazione agli atti risulta che i soggetti esecutati sono proprietari complessivamente del 100/100 della proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, di fatto quindi non necessita formulare alcuna ipotesi circa la divisione del bene.

Peraltro, stante le caratteristiche dell'appartamento in esame e considerando la zona urbanistica in cui il medesimo è inserito, lo scrivente fa presente che non è possibile la suddivisione in più porzioni di tale unità immobiliare.

13) CERTIFICAZIONI ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

I risultati della certificazione energetica riguardanti l'appartamento sono qui allegati doc 9. Ai fini del miglioramento delle condizioni energetiche complessive viene proposta la sostituzione dei serramenti.

14) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

13.1) Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza in data 26.10.2018, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Bonino Roberto;
- giuramento del CTU in sede dell'udienza in data 14.11.2018;
- fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandata del 21.12.2018 ed a mezzo pec. a entrambe le parti in causa (v. doc. 11);
- sopralluogo presso l'appartamento della presente procedura in data 11.01.2019;

13.2) Accertamento presso Enti e Uffici Pubblici

- Accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per acquisizione di certificato catastale e per accertare la mancanza della planimetria in atti;

- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per verifica edilizia;
- visura presso l'Ufficio Urbanistica e acquisizione di cartografia;
- verifica dell'epoca di costruzione del fabbricato ed eventuale richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità;
- verifiche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova ed accertamento di pratiche di sanatoria con eventuale richiesta di copie di documentazione progettuale;

Genova, 16 gennaio 2019

L'Esperto

ALLEGATI:

- 1) Elaborati Grafici
- 2) Documentazione Catastale
- 3) Elaborati Condono Edilizio
- 4) Ubicazione Immobile
- 5) Certificazioni Anagrafiche
- 6) Documentazione Comunale
- 7) Documentazione Fotografica
- 8) Quotazioni OMI – Borsino Immobiliare
- 9) Certificazione Energetica
- 10) Nomina – Verbale di giuramento- Udienza
- 11) Copia lettera raccomandata a.r. relativa alla data del sopralluogo;
- 12) Documentazione Amministrazione Condominiale – situazione contabile -.

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

Il sottoscritto Geom. Enrico Selis, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da “DEUTSCHE BANK MUTUI S.p.A.”attesta di aver inviato prima dell'udienza copia della presente relazione al creditore procedente e agli esecutati a mezzo posta ordinaria ed a mezzo pec..

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 16 gennaio 2019

L'Esperto
