

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare

R.E. n. 308/2015

Promossa Da

Avv.

Contro:

- eseguita -

RELAZIONE PERITALE DI STIMA TERZO IMMOBILE

Ill.ma Sig.ra G.E.

1. PREMESSA

Con ordinanza del G.E. io sottoscritto Dott. Arch. , con studio in Genova ed iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al venivo nominato Esperto d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n°308/15 e venivo invitato a comparire all'udienza del 03.09.2015 per il giuramento di rito. L'esecuzione interessava n.3 immobili, **in data 10.03.2016 è stata consegnata perizia relativa ai primi 2 immobili di Via P.Pastorino 6/5 e Via G.Rasori 1/5. Quest'ultima perizia riguarda il terzo e ultimo immobile interessato all'Esecuzione Immobiliare.**

2. INDAGINI PRELIMINARI

A seguito del quesito postomi e consegnatomi, in copia dal G.E. Dott.ssa , assieme al fascicolo d'ufficio, ho provveduto ad eseguire accurate indagini (ufficio Anagrafe – uffici comunali). Non sono riuscito ad accedere in questo immobile fino alla data del 01.08.2016 poiché precedentemente l'immobile era occupato da inquilini ed era in corso un procedimento di sfratto



[REDACTED]

per morosità. Accedevo nell'immobile alla presenza della madre dell'esecutata [REDACTED] e riuscivo ad eseguire le operazioni richiestemi, riuscendo così ad accertare:

- l'esatta ubicazione degli edifici su cui insistono gli immobili, oggetto della stima, nell'ambito del contesto urbano ed urbanistico;

- le consistenze planivolumetriche e le principali caratteristiche tecnico costruttive e di rifinitura, comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi appartamenti nella zona di inserimento, in relazione anche alle caratteristiche generali dell'ambiente urbanistico circostante.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche estrinseche appartamento Via Brin 9/4

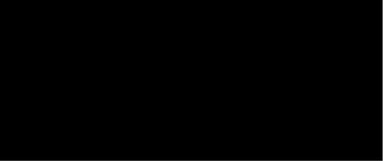
Rivarolo è un quartiere di Genova nella bassa Val Polcevera, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud, Bolzaneto a nord, Sestri Ponente ad ovest. Ad est il crinale sinistro della Val Polcevera, sul quale corre la lunga cortina delle mura seicentesche di Genova divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno, ma non esistono strade di collegamento dirette con questi quartieri.

Il territorio dell'ex circoscrizione di Rivarolo si estende su entrambe le sponde del Polcevera, nella parte bassa della valle, e comprende le valli di alcuni dei suoi affluenti, il principale dei quali è il torrente Torbella.

I principali centri (Rivarolo, Certosa e Teglia) si trovano sulla sinistra del torrente, allineati lungo la ex Strada statale 35 dei Giovi. Sull'argine che divide gli abitati dal torrente, costruito intorno alla metà dell'Ottocento, corre la linea ferroviaria Genova-Torino.

L'appartamento oggetto della presente perizia si trova al primo piano di un





edificio alto sei piani situato in una stradina carrabile senza sbocco parallela alla linea metropolitana genovese di Brin.

L'edificio è posto a schiera rispetto agli altri e possiede, presumibilmente, struttura continua in muratura; la rifinitura esterna è costituita da intonaco di color beige; è presente sopra il portone d'accesso un rosone decorato che rappresenta la Madonna con Gesù Bambino.

La facciata principale, esposta a Sud-Ovest, si presentano in un discreto stato di manutenzione. Entrando dal portone d'accesso, che è in alluminio, si accede al vano scala che è privo dell'ascensore. L'immobile è dotato di impianto citofonico e le cassette postali sono posizionate nell'atrio. La porta di accesso all'appartamento è un portoncino in legno a due battenti con pilastrata in marmo.

Caratteristiche intrinseche appartamento Via Brin 9/4

L'appartamento, oggetto della presente stima, posto al primo piano del civico 9 di Via Brin è accatastato all'U.T.E della Provincia di Genova al N.C.E.U. Comune di Genova sezione RIV al Fgl. 36, Particella 450, sub. 21, cat. A/3, classe 3, cons. 3,5 vani, rendita € 334,41.

L'immobile è posto a schiera ed è quindi confinante con gli appartamenti di altri civici e con il vano scala del civico di appartenenza; ha il fronte principale esposto a Sud-Ovest su Via Brin con vista su capolinea della metropolitana. Nonostante la posizione in una Via stretta e il piano basso, l'appartamento risulta abbastanza soleggiato per la maggior parte del giorno.

L'unità immobiliare è attualmente composta da n. 3,5 vani catastali quali ingresso-corridoio, cucina, due camere e un bagno. Il tutto si presenta in un discreto stato nonostante la chiara noncuranza degli inquilini sfrattati.



Le caratteristiche di finitura dell'immobile si possono così riassumere: i pavimenti sono tutti in graniglia alla genovese ad esclusione di quello del bagno che risulta piastrellato

Le pareti sono tinteggiate di color giallo in tutti gli ambienti tranne che nel bagno che è tinteggiato di color bianco, ed è presente uno zoccolo di color nero. I soffitti sono tinteggiati in bianco in tutti gli ambienti.

Il bagno, è dotato di wc, lavabo e doccia, e presenta un rivestimento in piastrelle 20x20 bicolore, grigie chiare e scure. La cucina è rivestita fino un'altezza di circa 1,50 con le stesse piastrelle 20x20cm grigie chiare e scure. I serramenti esterni sono persiane alla genovese color verde in legno.

I serramenti interni sono in legno con vetro singolo.

È presente solo un boiler da 1200 W per la produzione dell'acqua calda sanitaria ed è assente l'impianto di riscaldamento; l'appartamento è dotato di impianto elettrico e gas sottotraccia apparentemente a norma di legge.

L'altezza interna è di m 3.08. Tutto quanto sopra descritto risulta facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica allegata (*cifr. All. A*).

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare risulta essere di circa mq. 52,70 comprensiva dei mq. dei muri perimetrali e di metà dei muri confinanti con altre unità come da planimetria dello stato attuale allegata e da pianta di calcolo superficie commerciale (*cifr. All.ti – B e C*).

- Appartamento **mq. 52,70 x 1.00 = mq 52,70**

4. VALUTAZIONE VALORE VENALE IMMOBILI

Scopo della presente stima è la valutazione del prezzo dell'immobile.

Considerazione sui criteri di stima

Considerata la difficoltà a reperire dati riguardanti alloggi omogenei per



condizioni di stato e caratteristiche intrinseche a quelli da stimare, appartenenti alla stessa zona, non è stato possibile procedere alla stima per confronto diretto. In siffatta situazione, la valutazione non può che essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo.

Ho proceduto quindi, in seguito alle ricerche effettuate, alla situazione del mercato immobiliare odierna ed alla mia esperienza professionale, alla attribuzione del valore unitario di mercato più congruo all'ordinarietà, sulla base delle caratteristiche estrinseche dei fabbricati, delle reali contrattazioni di mercato avvenute nell'ultimo anno.

Riferimenti Via Brin

Ai fini della stima sintetico - comparativa si riferisce quanto segue in ordine a offerte e/o contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quelli in esame sulla piazza del quartiere di Rivarolo, Genova (GE), che risultano essere le seguenti: dalle reali contrattazioni di immobili ritenuti simili effettuate in zona nell'ultimo anno, ho riscontrato che le valutazioni a mq. riferite ad immobili cosiddetti all'ordinarietà risultano essere in media pari a €/mq 1.100,00; dai dati estratti dal servizio reso dall'Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre del 2015, faremo riferimento al valore medio di mercato tra le abitazioni di tipo economico che varia da 1.050,00 a 1.450,00 €/mq.

Stima diretta Via Brin

Per quanto sopra detto, tenuto conto del taglio dell'immobile, della sua esposizione e collocazione, del tipo e delle caratteristiche dell'edificio e del contesto in cui è inserito, dello stato delle sue finiture interne e della particolare congiuntura economica, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile il valore unitario medio di €/mq. 1.050,00.

[REDACTED]

Per cui si valuta: €/mq. 1.050,00 x mq. 52,70 = 55.335,00 € che arrotondato a € 55.000,00 risulta essere il valore dell'immobile in base alla stima sintetica comparativa all'ordinarietà.

5. PREZZO DELL'IMMOBILE

Stimato come sopra il valore dell'immobile allo stato di ordinarietà, si ritiene di dover applicare una percentuale di riduzione pari al 20% che tiene conto di tutti i fattori che regolamentano le esecuzioni immobiliari (Asta) per ogni immobile, per cui:

- Via Brin 9/4: € 55.000,00 x 0,80 = € 44.000,00 (quarantaquattromila euro), risulta essere il valore del bene.

6. STATO OCCUPAZIONALE

attualmente l'immobile risulta libero.

7. RESIDENZA, STATO CIVILE DEI DEBITORI E PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI

[REDACTED]

Dai certificati ipocatastali allegati al fascicolo d'ufficio, l'immobile risulta essere di proprietà dell'esecutata per la quota di 4/18. Le restanti parti risultano essere intestate a: [REDACTED]

8. DATI URBANISTICI E REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate risulta che l'immobile non è vincolato ai sensi della Parte II (ex L.1089/39) nè ai sensi della Parte III (già L.1497/39) del D.Lgs. 42/04 (beni paesaggistici).

Da indagini effettuate presso l'ufficio Agibilità – Settore Edilizia Privata del



[REDACTED]

Comune di Genova l'immobile è sprovvisto di decreto di abitabilità poiché la costruzione dello stesso è antecedente il 1942. Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi esistente. (cifr. All. D)

9. DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

Si allegano alla presente oltre ai certificati catastali anche le relative planimetrie catastali (cifr. All.D).

10. ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si allega alla presente il certificato di prestazione energetica con il relativo certificato di protocollazione in Regione (cifr. All.E).

11. FORMALITA', VINCOLI E ONERI

il condominio di Via Brin è amministrato dal Sig. [REDACTED] che non sono riuscito a contattare

I beni sono gravati dalle seguenti formalità:

- *Verbale di pignoramento immobili* trascritto a Genova in data 15.05.2015 al R.P. n. 8565 a favore del [REDACTED] con sede in [REDACTED] per 3/15 (attualmente 4/18) di proprietà contro la [REDACTED]

12. CONCLUSIONI

Concludo la presente relazione peritale riassumendo quanto stimato e cioè:

Via Brin 9/4

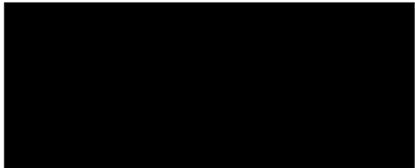
- Valore venale all'ordinarietà	€ 55.000,00
- Valore della quota eseguita (4/18 di € 44.000,00)	€ 9.777,77

Genova lì, 08.09.2016

Si allegano alla presente i seguenti

[REDACTED]





- Allegato A : Documentazione fotografica;

- Allegato B : Planimetrie stato di fatto;

- Allegato C : Planimetrie con calcolo della superficie commerciale;

- Allegato D : Certificati catastali e planimetrie catastali;

- Allegato E : Attestati di certificazione energetica;

- Allegato F: Certificato di residenza

Genova li, 08.09.2016

