

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra:

BANCO BNL

Creditore procedente

Avv. STEFANO BAZZANI

CONTRO

Debitore esecutato

G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

RELAZIONE PERITALE

CONCLUSIONI DEFINITIVE

A seguire un elenco con le indicazioni riassuntive e schematiche degli elementi decisivi al fine di autorizzare la vendita dell'immobile:

- la quota di proprietà del bene pignorato corrisponde:
- al 50% relativamente all'appartamento sito a Genova in Via Armirotti civ.7/7, piano 4°
- al 100% relativamente alle due cantine C e D site a Genova in Via Armirotti civ.7 piano seminterrato.
- lo stato civile (e di conseguenza il regime patrimoniale) del Sig. _____ esecutato,

1

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI - C.so Buenos Aires, 24/11 - 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it -
zappettinimartina@gmail.com

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

al momento dell'acquisto del bene pignorato risultava essere coniugato, con regime patrimoniale in comunione dei beni, come si evince dall'atto di compravendita dell'immobile (**ALL. 5**); il regime di comunione dei beni permane fino al 03/07/2015. al momento della redazione della relazione di stima dell'immobile in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Il Sig. _____ esecutato, al momento della redazione della relazione di stima risulta essere proprietaria del bene in oggetto per una quota pari

- al 50% relativamente all'appartamento sito a Genova in Via Armirotti civ.7/7, piano 4°
- al 100% relativamente alle due cantine C e D site a Genova in Via Armirotti civ.7 piano seminterrato.

il valore del bene in oggetto è pari a Euro 61.600,00 (sessantunomilaseicento,00)

Valore ottenuto, partendo dal valore di mercato di riferimento stimato pari a 780,00 Euro/mq., (corrispondente circa al valore minimo OMI di riferimento), a cui è stata applicata una ulteriore riduzione forfettaria del 10% *come incentivo all'acquisto* e in assenza della garanzia di vizi .

Da cui si ottiene il valore *pari a Euro 700,00/mq.*

Da cui il valore complessivo dei beni in oggetto

700,00 Euro/mq x 90,85 mq. = 63.595,00 Euro

Da cui la decurtazione delle spese per la regolarizzazione edilizia pari a Euro 1.532,00, e delle spese per la regolarizzazione con l'Amministrazione condominiale, pari a Euro 445,13

da cui il valore finale pari a Euro 61.600,00 (sessantunomilaseicento,00)

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

QUESITO PERITALE

La sottoscritta Arch. Martina Zappettini iscritta al n°2058 all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova, con studio professionale a Chiavari, in Corso Buenos Aires, 24/11 - 16043 - tel/fax 0185/300584, è stata nominata esperta nell'esecuzione citata in epigrafe, e dopo aver prestato giuramento di rito in data 24/07/2018, ha assunto dall'Ill.ma Giudice Ada Lucca l'incarico di eseguire la stima relativamente all'*immobile posto nel Comune di Genova, Via Valentino Armirotti, civico numero 7 (ex 27) interno 7, piano 4°, distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 44, mappale 825,*

- *sub. 40, zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, vani 6, Rendita Catastale € 557,77*

Via Armirotti, civico numero 7 (ex 27) interno C, piano seminterrato (S1), distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 44, mappale 825:

- *sub. 76, zona cens. 3, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.4, sup. Catastale mq.5, Rendita Catastale € 13,43*

Via Armirotti, civico numero 7 (ex 27) interno D, piano seminterrato (S1), distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 44, mappale 825:

- *sub. 77, zona cens. 3, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.5, sup. catastale mq.10, Rendita Catastale € 16,78*

In **VIA PRELIMINARE** la scrivente:

- ha provveduto al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma secondo C.P.C. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo C.P.C., nonché degli eventuali comproprietari ex art. 599 C.P.C. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. C.P.C.;
- ha ritenuto idonea la documentazione all'interno del presente fascicolo e l'ha completata ai fini di un'esauritiva stesura della relazione peritale;
- ha verificato che non risultano ulteriori pignoramenti
- ha verificato che il debitore esecutato NON abbia titolarità sull'immobile in virtù di successione *mortis causa*;

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

- Si fa presente che l'unità immobiliare in oggetto è di proprietà del sig. _____ per ½ quota e della coniuge _____ per ½ quota: il pignoramento dell'immobile quindi avrebbe dovuto essere riferito ad entrambi i proprietari e non solamente al Sig. _____

- ha effettuato l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento in data 07/09/2018 alle ore 15.30 in presenza del custode di SO.VE.MO, della proprietà e di _____ figlia di _____ di cui al verbale sottoscritto dai presenti (**ALL. 7**). In tale occasione la scrivente ha proceduto ad effettuare misurazioni con idonei strumenti tecnici e fotografie con macchina digitale al fine della corretta valutazione della consistenza dei luoghi e in vista di un'altrettanta corretta restituzione grafica degli stessi.

1. REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE

La scrivente, dopo aver esaminato gli atti del procedimento ed aver eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria, ha inoltre reperito con la collaborazione del collega di studio presso i competenti uffici pubblici la seguente documentazione:

- In data 22/08/2018 si è provveduto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare ad effettuare:
 - Ispezione ipotecaria contenente iscrizioni e trascrizioni in merito all'immobile oggetto di pignoramento (**ALL. 2**).
- In data 21/08/2018 si è provveduto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova - Servizi catastali ad effettuare:
 - visura storica dell'immobile in oggetto (**ALL. 3**), comprensiva dell'estratto di mappa catastale (**ALL. 3a**) e pianta catastale (**ALL. 3b**).

In data 22/08/2018 presso il Comune di Genova, Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Edilizia Privata, si è proceduto con la richiesta di verificare l'eventuale presenza di pratiche inerenti modifiche e variazioni all'immobile in oggetto: non sono presenti pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare in oggetto.

I dati inerenti agli Atti di compravendita sono stati esaminati mediante i documenti allegati all'interno della documentazione del fascicolo, in particolare:

- dell'Atto di Compravendita relativo all'appartamento (*Sez. SAM, foglio 44, mappale 825,*

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

sub. 40, zona cens. 3, cat. A/3), stipulato dal Notaio Alessandro Corsi in data 06/10/1987, numero di Repertorio 9633, trascritto alla Conservatoria di Genova il 21/10/1987, numero Registro Particolare 31245, numero Registro Generale 20393 (**ALL. 4**);

- dell'Atto di Compravendita relativo alla cantina, (*Sez. SAM, foglio 44, mappale 825, sub. 77, zona cens. 3, cat. C/2*) stipulato dal Notaio Alessandro Corsi in data 28/08/2003, numero di Repertorio 25566/11555, trascritto alla Conservatoria di Genova il 04/09/2003, numero Registro Particolare 31861, numero Registro Generale 19087 (**ALL. 4**).
- dell'Atto di Compravendita relativo alla cantina, (*Sez. SAM, foglio 44, mappale 825, sub. 76, zona cens. 3, cat. C/2*) stipulato dal Notaio Alessandro Corsi in data 04/06/2008, numero di Repertorio 30025/14192, trascritto alla Conservatoria di Genova il 19/06/2008, numero Registro Particolare 23850, numero Registro Generale 15475 (**ALL. 4**).

1.a) Esatta individuazione dei beni

In seguito al sopralluogo effettuato il 17/09/2018 la scrivente ha verificato l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento che consiste in una unità immobiliare (appartamento) sita in Genova, Via Valentino Armirotti, n° 7 (ex civ.27) /7 e in n.2 cantine site al piano seminterrato, accessibili anch'esse tramite la scala condominiale.

1.b) Identificazione catastale

L'immobile oggetto di pignoramento *posto nel Comune di Genova, Via Valentino Armirotti, civico numero 7 (ex 27) interno 7, piano 4°, distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 44, mappale 825,*

- *sub. 40, zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, vani 6, Rendita Catastale € 557,77*

risulta essere di proprietà del Sig. _____ nato a _____ il _____ C.F. _____

_____ per la quota di 1/2 e di proprietà della Sig.ra _____ nata a _____

_____ il _____ C.F. _____ per la quota di 1/2, come da visura storica dell'immobile richiesta in data 21/08/2018 in conformità a quanto riportato sull'atto di pignoramento.

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

- *Il fabbricato in oggetto proviene dalla variazione catastale del 03/07/2015 prot. N. GE0143810 del mapp. 32 Sub.40 (bonifica identificativo catastale n.88531.1/2015)*

L'immobile oggetto di pignoramento *posto nel Comune di Genova, Via Valentino Armirotti, civico numero 7 (ex 27) distinto al NCEU del Comune di Genova*

- *sub. 76, zona cens. 3, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.4, sup. Catastale mq.5, Rendita Catastale € 13,43*

risulta essere di proprietà del Sig. _____, nato a _____ il _____ C.F. _____ per la quota di 1/1, come da visura storica dell'immobile richiesta in data 21/08/2018 in conformità a quanto riportato sull'atto di pignoramento.

L'immobile oggetto di pignoramento *posto nel Comune di Genova, Via Valentino Armirotti, civico numero 7 (ex 27) distinto al NCEU del Comune di Genova*

- *sub. 77, zona cens. 3, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.5, sup. catastale mq.10, Rendita Catastale € 16,78*

risulta essere di proprietà del Sig. _____, nato a _____ il _____ C.F. _____ per la quota di 1/1, come da visura storica dell'immobile richiesta in data 21/08/2018 in conformità a quanto riportato sull'atto di pignoramento.

- *Entrambi le unità immobiliari al f.44 mapp.825 Sub.76 e sub.77 provengono dalla variazione catastale del 07/07/2003 prot. 235839 del mapp.32 Sub.33 e Sub.66.*

1.c) Segnalazione delle pratiche

Non risultano presso gli uffici comunali pratiche edilizie inerenti alle unità immobiliare in oggetto.

(ALL.4)

1.d) Necessità di variazione catastale

Vista la *congruità* delle unità immobiliari di cui sopra alle piante catastali acquisite **(ALL.3b)**, *non occorre procedere ad alcuna variazione catastale* mediante procedura DOCFA, al fine della vendita dei beni in oggetto.

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

1.e) Verifica della regolarità urbanistico-edilizia

L'immobile oggetto di pignoramento sito a Genova, *Via Valentino Armirotti, civico numero 7 (ex 27) interno 7, piano 4°, distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 44, mappale 825, sub. 40, zona cens. 3, cat. A/3*, risulta regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Gli immobili adibiti a cantine ubicati nel Comune di Genova, *Via Valentino Armirotti, civico numero 7 (ex 27) distinto al NCEU del Comune di Genova, sub. 76, zona cens. 3, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.4 - cantina C sub. 77, zona cens. 3, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.5 - cantina D risultano frazionati mediante variazione catastale del 07/07/2003 prot. 235839 del mapp.32 Sub.33 e Sub.66, ma non oggetto di pratiche edilizie comunali al fine autorizzativo del frazionamento in oggetto.*

1.f) Suddivisione in lotti

- L'immobile oggetto di pignoramento sito a Genova, *Via Valentino Armirotti, civico numero 7 (ex 27) interno 7, piano 4°, distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 44, mappale 825, sub. 40, zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, vani 6, Rendita Catastale € 557,77*

consiste in un'unica unità immobiliare, con un unico accesso dal vano scale condominiale e con caratteristiche distributive e dimensionali tali da non giustificare una suddivisione in più lotti "al fine di ottenere una migliore commerciabilità del bene".

L'immobile oggetto di pignoramento *ubicato nel Comune di Genova, Via Valentino Armirotti, civico numero 7 (ex 27) distinto al NCEU del Comune di Genova*

- *sub. 76, zona cens. 3, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.4, sup. Catastale mq.5, Rendita Catastale € 13,43*

consiste in un vano deposito (cantina C) posto al piano seminterrato dello stesso condominio e può essere considerata cantina pertinenziale all'unità immobiliare di cui sopra.

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

L'immobile oggetto di pignoramento *ubicato nel Comune di Genova, Via Valentino Armirotti, civico numero 7 (ex 27) distinto al NCEU del Comune di Genova*

- *sub. 77, zona cens. 3, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.5, sup, catastale mq.10, Rendita Catastale € 16,78*

consiste in un vano deposito (cantina D) posto al piano seminterrato dello stesso condominio, adiacente alla cantina C sub.76 e può essere considerata vano accessorio aggiuntivo, ma dato il valore molto modesto, appare congruo in questa fase considerare l'insieme dei beni formato da:

- *l'appartamento in oggetto, di cui sopra, la cantina C sub.76, la cantina D sub.77, quale unico lotto.*

2. RELAZIONE DI STIMA

2.a) Elencazione ed individuazione dei beni

I beni in oggetto è individuato dal PTCP in zona AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistico-residenziale), dal PTCP in zona TU (*tessuto urbano*) circa l'ambito insediativo, in zona MO-B circa l'assetto geomorfologico, in zona COLL-ISS-MA circa l'assetto vegetazionale.

I beni oggetto di stima sono quindi quelli indicati al punto 1b) dal punto di vista catastale. L'appartamento in oggetto distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 44, mappale 825, sub. 40 è sito a Genova, in Via Valentino Armirotti, civico numero 7 (ex 27) interno 7, piano 4°.

L'immobile fa parte di un condominio di 8 piani fuori terra con copertura piana con accesso a Sud Ovest su tratto privato perpendicolare a Via Armirotti; il fronte Nord-Ovest si affaccia su Via Armirotti, mentre i fronti Sud-Est e Nord-Est sono prospicienti su distacchi tra altri immobili.

Nello specifico l'appartamento oggetto di stima sito al quarto piano e distinto al n.7, confina a Nord Ovest su un distacco, quale cortile condominiale pertinenziale ai civici 5-7-9 di Via Armirotti, a Sud Est su Via Armirotti, a Nord Est su distacco di altra proprietà, a Sud Ovest in parte con vano scala e in parte con altro appartamento (int.8).

Le cantine in oggetto, adiacenti tra loro, sono localizzate al piano seminterrato lato nord-est.

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

(vedi documentazione fotografica **ALL. 8**).

Gli Immobili oggetto di pignoramento sono così individuati:

- Immobile sito a Genova, **Via Valentino Armirotti, civico numero 7 (ex 27) interno 7**, piano 4°, è distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 44, mappale 825, sub. 40, zona cens. 3, **cat. A/3**, classe 3, vani 6, Rendita Catastale € 557,77

- Immobile (**cantina C**) sito a Genova, **Via Valentino Armirotti, civico numero 7 (ex 27)**,
sub. 76, zona cens. 3, **cat. C/2**, classe 2, consistenza mq.4, sup. Catastale mq.5, Rendita Catastale € 13,43

- Immobile (**cantina D**) sito a Genova, **Via Valentino Armirotti, civico numero 7 (ex 27)**,
sub. 77, zona cens. 3, **cat. C/2**, classe 2, consistenza mq.5, sup. catastale mq.10, Rendita Catastale € 16,78

2.b) Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Inquadramento

L'immobile in oggetto è ubicato in Via Valentino Armirotti, a Genova - Sampierdarena, nella periferia nord-ovest della città di Genova. Si tratta di un contesto prevalentemente residenziale densamente urbanizzata. E' caratterizzato dalla presenza di un tessuto edilizio impostato su una maglia ortogonale che si attesta mediante isolati e una rete di arterie carrabili connesse alla strada principale Via Paolo Reti - Via Walter Fillak. L'arteria maggiore all'interno del contesto insediativo è Via Rolando parallela a Via Paolo Rieti, che dà accesso a Via V.Armirotti

Il tessuto urbano insediativo è caratterizzato per lo più da fabbricati "a blocco" di 7/8 piani fuori terra, risalente tra la fine del secolo XIX e i primi del XX secolo:

Via Valentino Armirotti è una strada carrabile perpendicolare a Via Rolando caratterizzata da una serie di edifici "a blocco", analoghi per finiture e proporzioni, distanziati tra loro da distacchi minimi pertinenziali agli edifici e realizzati per la maggior parte all'inizio del secolo scorso. Nello specifico l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in fondo al tratto stradale lato sud,

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

confinante a nord con aree pertinenziali mappali 320, 69, il mappale 898, a su-est con l'area pertinenziale del fabbricato in oggetto, ad est con Via Armirotti. La sezione stradale, di media ampiezza, consente il transito automobilistico a senso unico e il parcheggio delle autovetture su entrambi i lati della carreggiata.

In Via Rolando, su cui si innesta Via V. Armirotti a carattere residenziale, e in alcune vie circostanti, sono presenti esercizi commerciali di quartiere, quali negozi e supermercati, scuole statali (Liceo Scientifico Enrico Fermi e Liceo Classico e Linguistico) e attività aggregative e sportive. Per quanto riguarda i servizi pubblici la zona risulta essere servita dall'AMT: su Via Rolando transita la linea 18.

- L'edificio ad uso prevalente residenziale ha una pianta a U con uno spazio interno a larghezza ridotta, per cui è da considerarsi un cavedio e non un cortile; presenta più ingressi e quindi più civici corrispondenti; l'ingresso alla porzione condominiale in cui è localizzato l'appartamento e le cantine oggetto di pignoramento è accessibile dal distacco pertinenziale ad est ed è distinto con il numero 7 (ex civ.27). L'edificio è realizzato in muratura portante intonacata e tinteggiata senza motivi decorativi. La tipologia costruttiva e di finiture è tipica della tradizione ligure dei primi '900, circa il rapporto tra pieni e vuoti, le dimensioni delle aperture, l'uso delle persiane quali scuri esterni.

Il civico 7 ha n.14 appartamenti; presenta n.8 fuori terra distribuiti da una scala a doppia rampa con ascensore centrale e un piano seminterrato dove sono distribuite le cantine, facente parte di un'unica lottizzazione.

Le finiture interne del condominio sono modeste e lo stato manutentivo piuttosto degradato.

Le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate, il pavimento dei pianerottoli e le scale sono di marmo bianco di carrara, il parapetto in ferro battuto verniciato con corrimano ligneo a disegno semplice. Il vano scala presenta una finestra per piano con infissi in alluminio color bianco di recente installazione. L'ascensore è delimitato da un vano costituito da serramento metallico e tamponamento in superfici di vetro.

2.c) Descrizione analitica dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto, sita al *quarto piano e distinto al n.7*, rilevata e misurata in occasione del sopralluogo effettuato dalla scrivente, è al terzo piano del fabbricato. La pianta

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

complessiva ha una forma quadrangolare, il cui centro corrisponde al vano ripostiglio. L'altezza interna netta dei locali è di 2,95 mt tranne che nel locale ripostiglio di 2,12, dovuta alla presenza di controsoffitto.

L'unità immobiliare nella sua distribuzione e nei suoi elementi costitutivi corrisponde alla pianta catastale.

L'accesso presenta un portoncino non blindato ma rinforzato con finitura di legno, tipo noce.

La distribuzione dell'alloggio è tipicamente genovese: dal vano scale condominiale si accede direttamente alla zona giorno (soggiorno) che distribuisce da un lato alla zona cucina, bagno e ripostiglio (nord) dall'altro alle due camere, poste a nord-est, di cui una mediante un piccolo disimpegno.

Il soggiorno presenta una finestra che si affaccia sul distacco a sud-est. Frontalmente all'ingresso si accede alla camera secondaria, avente una finestra prospiciente sempre sul distacco pertinenziale. Dal soggiorno si aprono due ingressi allineati, simmetrici rispetto alla parete nord: uno, ad est, che dà accesso ad un disimpegno che distribuisce la camera principale, avente una finestra a nord, l'altro ad ovest, che dà accesso a vano distributivo al bagno e alla cucina che si affacciano sul cavedio. Un piccolo ripostiglio segna il centro dell'unità abitativa tra quest'ultima zona ed il soggiorno.

La superficie netta dell'immobile in oggetto, come da rilievo effettuato in sito dalla sottoscritta, comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale, risulta di mq.62,00. I muri perimetrali e portanti hanno uno spessore per lo più di circa cm.60, le tramezze interne di circa 10-12 cm (**ALL. 9 restituzione grafica del rilievo**).

Il calcolo della superficie commerciale è dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali e superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini e quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc...).

La superficie è stata calcolata in base alla Norma UNI 10750:2005 - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Si considera quindi la superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali (fino allo spessore di cm. 50) con incidenza del 100% e dei muri perimetrali in comunione con incidenza del 50% (fino allo spessore di cm. 25), la superficie delle cantine con un'incidenza del 20% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%).

TRIBUNALE DI GENOVA
R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

LOCALE	SUP. NETTA (MQ)	SUP. LORDA immobile MQ.	COEFF. CALCOLO	SUPERFICIE COMM. (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
SOGGIORNO	16,90	20,35	100%	20,35	Sud	Scadenti
CUCINA	14,30	17,55	100%	17,55	Nord	Scadenti
CAMERA 1	16,00	19,20	100%	19,20	Nord	Discrete
CAMERA 2	13,35	16,25	100%	16,25	Sud	Discrete
BAGNO	4,06	5,10	100%	4,06	Nord	Scadenti
RIPOSTIGLIO	2,20	2,60	100%	2,20	/	Scadenti
DISIMPEGNO1	4,50	5,10	100%	4,50	/	Scadenti
DISIMPEGNO2	1,50	1,90	100%	1,50	/	Scadenti
Tot appartamento	71,81	88,05		88,05		
Cantina C	4,00	5,10	20%	1,02	Nord-Est	Discrete
Cantina D	5,00	8,90	20%	1,78	Nord-Est	Discrete
TOTALE	71,81 MQ			90,85 MQ		

La superficie commerciale totale complessiva, valida ai fini della stima risulta quindi pari a mq.90,85.

L'immobile, all'interno del quale è presente l'appartamento oggetto di stima, presenta strutture verticali in muratura portante, solai presumibilmente tradizionali in laterizio, tramezze interne in laterizi.

Le finiture delle pareti perimetrali esterne sono ad intonaco tinteggiato, mentre gli scuri esterni sono costituiti da persiane, secondo le modalità costruttive del periodo. Il fabbricato si presenta

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

all'esterno complessivamente in condizioni sufficientemente decorose relativamente allo stato di manutenzione. *Le finiture interne invece del condominio sono in stato manutentivo per lo più scadente*, oltre che essere di modesta qualità.

L'alloggio in oggetto non è stato soggetto ad alcun rinnovo sia a livello impiantistico che di finiture.

Nel complesso infatti l'appartamento si presenta in condizioni mediocri a livello di manutenzione ordinaria e le finiture interne sono di scarsa qualità. *I vani che compongono l'appartamento sono per tre quarti in condizioni scadenti per quanto riguarda lo stato di conservazione.*

Gli infissi interni ed esterni, in legno verniciato, sono in cattivo stato in quanto si presentano non soggetti a manutenzione, i pavimenti sono costituiti da materiale ceramico di scarsa qualità, le pareti murarie sono in stato di degrado in quanto non rinnovate nel loro rivestimento, (vedi foto **ALL. 8**).

Per quanto concerne gli impianti, l'appartamento è dotato di un impianto autonomo di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria mediante una caldaia murale istantanea di vecchia generazione a gas della ditta Riello mod. Start 24KI posta in una nicchia all'interno del vano distributivo antistante a bagno e cucina.

La caldaia risulta non essere conforme alla normativa in vigore come da ricevuta relativa al controllo da parte di 'Multiservice' del Comune di Genova che non ha potuto effettuare la verifica stabilita in data 03/11/02017 (**ALL. 4C**). I controlli dei fumi risultano regolari fino alla data 01/03/2012, successivamente non effettuati in quanto non più trascritti.

Cantine: le cantine C e D sono ubicate al piano seminterrato a Nord-est, accessibile mediante la scala condominiale. Trattasi di unico locale suddiviso successivamente alla realizzazione in due parti, il cui accesso avviene tramite un corridoio comune che distribuisce anche le cantine di altra proprietà indicate nella pianta catastale con le lettere A e B. Le cantine confinano a nord est e a sud-est con il distacco condominiale da cui ricevono parziale aerazione ed illuminazione mediante finestra a nord-est. L'altezza del piano misura H.2.83.

Il pavimento è rivestito in piastrelle di materiale ceramico. Il corridoio comune presenta porzioni di intonaco distaccato, da cui si intravede la muratura perimetrale costruita in pietra, i locali adibiti a deposito sono intonacati e tinteggiati, versando in discrete condizioni di manutenzione.

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

2.d) Stato di possesso degli immobili

L'unità immobiliare in oggetto, comprensivo delle cantine, è attualmente occupato dalla stessa proprietà, come da riscontro a seguito del sopralluogo (**ALL. 6**).

Si evidenzia dalla trascrizione notarile acquisito dal fascicolo, certificato notarile ai sensi dell'Art. 567 comma 2 c.p.c. a firma del Notaio Candore Carmelo, in data 02/07/2018, che

- l'unità immobiliare Individuata al F.44, mappale 825 sub.40, risulta di proprietà per la quota di 1/2 del Sig. _____ nato a _____ il _____ e per l'altra quota di 1/2 della moglie _____ nata a _____ il _____ con Atto di Compravendita del 06/10/1987 a rogito del Notaio Alessandro Corsi, Notaio in Genova, num rep. 9633, trascritto alla Conservatoria di Genova il 21/10/1987 ai numeri 31245/20393.

Nota

Dalla visura storica catastale risulta che i coniugi sono stati in regime di comunione dei beni fino al 03/07/2015.

Le cantine individuate al F.44, mappale 825, sub. 76 e sub.77 invece sono di piena ed esclusiva proprietà del Sig. _____

- la cantina (C) sub.76 mediante Atto di Compravendita del 04/06/2008 a rogito del Notaio Alessandro Corsi, Notaio in Genova, num rep. 3025/14192, trascritto alla Conservatoria di Genova il 19/06/2008 ai numeri 23850/15475
- la cantina (D sub.77) mediante Atto di Compravendita del 28/08/2003 a rogito del Notaio Alessandro Corsi, Notaio in Genova, num rep. 2556/11555, trascritto alla Conservatoria di Genova il 04/09/2003 ai numeri 31861/19087.

Risulta quindi impreciso l'intestazione del Verbale di Pignoramento trascritto il 02/05/2018 ai numeri 14722/11140 in quanto dovrebbe essere indicati sia il Sig. _____ che la coniuge _____

_____ in relazione all'appartamento ubicato a Genova in Via V. Armirotti al civ.777 Individuata al F.44, mappale 825 sub.40.

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

- _____ nata a _____ il _____ relativamente all'unità negoziale, di cui sopra, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- _____, nata a _____ il _____ relativamente all'unità negoziale, di cui sopra, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

In regime di bene personale.

- Trascrizione a favore del 19/06/2008, Registro Particolare n. 15475, Registro Generale n. 23850, Pubblico Ufficiale Notaio Alessandro Corsi, Repertorio n. 30025/14192 del 04/06/2008

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

A favore:

- _____ relativamente all' unità immobiliare (individuata al NCEU al F.44, mappale 825, particella 32, sub.76, zona cens. 3, cat. C/2, a Genova Sampierdarena in Via Valentino Armirotti civ.7, piano S1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

(IN REGIME PATRIMONIALE DI COMUNIONE LEGALE fino al 03/07/2015).

Contro:

- _____ nata a _____ il _____ relativamente all'unità negoziale, di cui sopra, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- _____ nata a _____ il _____ relativamente all'unità negoziale, di cui sopra, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

In regime di bene personale.

2. *NON* risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. *NON* risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. *NON* risultano altri pesi o limitazioni d'uso;

5. Risulta la seguente **iscrizione:**

Iscrizione di ipoteca in esecuzione delle leggi sul credito fondiario del 15/01/1988, Registro Particolare n. 379, Registro Generale n. 1888, Pubblico Ufficiale Notaio Alessandro Corsi, contratto di mutuo Repertorio n.9859 del 30/11/1987

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

a favore di:

Istituto di credito Fondiario della Liguria

contro:

- nato a il

- nata a il

CONIUGATI TRA LORO IN REGIME PATRIMONIALE DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI.

relativamente all'unità immobiliare Individuata al NCEU al F.44, mappale 825 sub.40, zona cens. 3, cat. A/3, A Genova Sampierdarena in Via Valentino Armirotti civ.7/7, posto al quarto piano, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Importo capitale: Lire 55.000.000

Importo totale: Lire 137.500.000

La nota è in rettifica di quella precedentemente iscritta in Conservatoria il 09/12/1987 Registro Particolare n. 8090 Registro Generale n. 36687 (per errata indicazione in lettere della cifra relativa agli interessi).

6. risultano le seguenti **trascrizioni di pignoramento:**

- Trascrizione contro del 02/05/2018, Registro Particolare n. 11140, Registro Generale n.14722, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziaro - Repertorio n. 2156 del 16/03/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di :

- BNL SPA. Sede in ROMA, C.F. 09339391006,

relativamente alle seguenti unità

unità negoziale n. 1:

unità immobiliare Individuata al NCEU sez SAM, al F.44, mappale 825, particella 32, sub.76, zona cens. 3, cat. C/2, A Genova Sampierdarena in Via Valentino Armirotti civ.7, piano S1,

unità immobiliare individuata al NCEU sez SAM al F.44, mappale 825, particella 32, sub.77, zona cens. 3, cat. C/2, A Genova Sampierdarena in Via Valentino Armirotti civ.7, piano S1,

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

Immobile n.1 sito in Genova Sampierdarena, censito al catasto fabbricati, Sez. RIV, fg. 33, mapp. 192, sub. 22.

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Unità negoziale: n.2

unità immobiliare individuata al NCEU sez SAM al F.33 (dato trascritto erroneamente in quanto è il Foglio è il n.44), mappale 825 sub.40, zona cens. 3, cat. A/3, A Genova Sampierdarena in Via Valentino Armirotti civ.7/7

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro:

I nato a il
relativamente all' unità negoziale n. 1:

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

relativamente all' unità negoziale n. 2:

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

Tale verbale di pignoramento, a causa del dato indicato erroneamente, ovvero il F.33 attribuito all'immobile mapp.825 sub.40, che invece risulta al F.44, è stato trascritto successivamente relativamente all'immobile in oggetto:

- Trascrizione contro del 29/06/2018, Registro Particolare n. 17318, Registro Generale n. 22759, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 5526 del 05/06/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di:

- BNL SPA. Sede in ROMA, C.F. 09339391006,

relativamente alle seguenti unità

unità negoziale n. 1:

unità immobiliare individuata al NCEU sez SAM, al F.44, mappale 825, particella 32, sub.76, zona

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

cens. 3, cat. C/2, A Genova Sampierdarena in Via Valentino Armirotti civ.7, piano S1,

Contro:

nato a il

relativamente all'unità negoziale n. 2:

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

Relativamente a

Unità negoziale: n.1

unità immobiliare individuata al NCEU sez SAM al F.44, mappale 825 sub.40, zona cens. 3, cat. A/3, A Genova Sampierdarena in Via Valentino Armirotti civ.7/7

Nota: l'attuale procedura esecutiva fa seguito a mancato pagamento dell'importo pari a Euro 235.608,19 quale credito residuo a favore della Banca BNL, dopo la notifica di precetto, a seguito di parziale credito soddisfatto a conclusione della *procedura esecutiva R.E. 241/2013* BNL contro e (BNL Incassava la somma pari a Euro 30,901,36 - udienza del 02/11/2016).

I signori e l (figlia), C.F. in data 21.10.2008 avevano contratto un mutuo ipotecario con BNL di importo originario pari a Euro 176.000,00 ed era stata iscritta in data 30.10.2008 *Ipoteca volontaria sull'immobile sito a Genova, in Via Armirotti civ.7/12 piano sesto, iscritto al NCEU, comune di ge, sez, SAM, F.44 mapp. 32 sub.45, cat. A/3, vani 6.*

7. Risulta incongruità edilizia (vd. punti 1.e 2.c) relativamente alle cantine C e D in quanto frazionate catastalmente mediante regolare variazione catastale, ma non autorizzate dal Comune di Genova nelle opere al fine del frazionamento da una a due locali deposito.

Al fine di regolarizzazione edilizia occorre presentare istanza di Sanatoria mediante pratica CILA presso lo sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova.

8. *NON* risulta alcuna difformità catastale (vd. punti 1.c e 2.d).

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

2.f) Spese fisse di gestione e manutenzione

Come da informazioni ricevute dall'*Amministrazione Mauro Siciliano S.n.c.* le spese condominiali ordinarie annuali ammontano a € 661,83 (esercizio 01/01/2018-31/12/2018) per l'interno 7 a cui vanno sommati € 359,00 per la cantina C e € 24,09 per la cantina D. (vd ALL.11)

2.g) Spese straordinarie

Come da informazioni ricevute dall'*Amministrazione Mauro Siciliano S.n.c.* per quanto concerne le spese straordinarie relative non risulta alcun importo da saldare.

2.h) Spese condominiali scadute

Come da informazioni ricevute dall'*Amministrazione Mauro Siciliano S.n.c.* relativamente all'esercizio 2018 l'esecutato Sig. _____ ha le seguenti pendenze:
relativamente all'appartamento Int.7 il debito ammonta ad Euro 76,83
relativamente alla cantina C il debito ammonta ad Euro 359,24
relativamente alla cantina D il debito ammonta ad Euro 9,06
per un totale complessivo di Euro 445,13

2.i) Eventuali cause in corso

Alla data della presente perizia *NON* risultano cause in corso.

La procedura esecutiva R.E. 241/2013 BNL contro _____ e _____ si è conclusa con udienza del 02/11/2016. (vd punto 2.d. 6)

2.l) Precedenti proprietari

- L'immobile oggetto di pignoramento posto nel Comune di Genova, Via Valentino Armirótti, civico numero 7 (ex 27) Interno 7, piano 4°, distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 44, mappale 825, sub. 40, zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, vani 6, Rendita Catastale € 557,77 di attuale proprietà del Sig. _____, nato a _____ il _____, C.F. _____ per la quota di 1/2 e di proprietà della Sig.ra _____ nata a _____) il _____ C.F. _____ per la quota di 1/2,

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

proprietaria per 10/20 fino al 04/06/2008

Dati derivanti da variazione del 07/07/2003 prot. 235839

Registrazione: divisione-ristrutturazione (n.53462. 1/2003)

2.m) Elenco pratiche edilizie

Come verificato dalla scrivente presso il Comune di Genova, Settore Sportello Unico dell'Edilizia – Ufficio Edilizia Privata, non esistono pratiche depositate inerenti le unità immobiliari oggetto di stima. (vd **ALL.4** – *visura Sportello Unico per l'Edilizia*)

2.n) Dotazioni condominiali

Non risultano dotazioni condominiali comuni.

2.o) Valutazione complessiva del bene e stima

Il criterio di stima adottato è quello "comparato", ovvero la valutazione del bene ottenuto incrociando i dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, gli attuali prezzi di mercato nazionali e locali, le caratteristiche intrinseche del bene e del luogo d'inserimento.

Si considerano per il valore di mercato degli immobili i riferimenti della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (rif. Semestre 2 anno 2017) relativamente a:

Provincia: **GENOVA**

Comune: **GENOVA**

Fascia/zona: **Semicentrale/ROLANDO-FILLAK TU.M (V.RETI-V. DEL CAMPASSO-V.G. BOSCO)**

Codice di zona: **C21**

Microzona catastale n.: **36**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

In riferimento alla tipologia "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "normale", il valore di mercato stabilito oscilla tra un minimo di 710,00 Euro/mq e un massimo di 1.050,00 Euro/mq., da cui il valore medio risulta pari a Euro 880,00.

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

Considerata l'analisi di cui sopra, le caratteristiche qualitative dell'edificio condominiale di cui fa parte, relative alla progettazione architettonica, alla struttura, ai materiali, alle finiture e agli impianti presenti, che rientrano nella media degli edifici contestuali, al tessuto urbano in cui è ubicato e le caratteristiche ambientali della zona urbano territoriale in cui s'inserisce, tale unità immobiliare rientra effettivamente nella categoria "Abitazioni di tipo economico".

I **valori di mercato** riferiti al periodo in cui è stata redatta la relazione di stima, prendendo quale riferimento gli annunci di agenzie immobiliari locali relativi ad unità immobiliari site in via Valentino Armirotti in edifici analoghi per tipologia e costruzione, risultano i seguenti: annunci *immobiliare.it*:

- appartamento in Via Armirotti, 7, 3,5 vani + 1 bagno, 94 mq, ultimo piano, con terrazzo, *in buone condizioni*, prezzo di vendita Euro 99.000,00, da cui costo/mq risulta Euro 1.053,00/mq.
- appartamento in Via Armirotti, 7, 4 vani + 1 bagno, 80 mq, primo piano, *in buone condizioni*, prezzo di vendita Euro 79.000,00, da cui costo/mq risulta Euro 987,00/mq.
- appartamento in Via Armirotti, 5, 5 vani + 1 bagno, 100 mq, terzo piano, *in buone condizioni*, prezzo di vendita Euro 123.000,00, da cui costo/mq risulta Euro 1088,00/mq.

Considerati i prezzi di mercato degli immobili in Via V. Armirotti e zone limitrofe in edifici con analoghe caratteristiche costruttive e tipologiche, la media dei prezzi di vendita ammonta quindi a Euro 977,12 da arrotondare (per eccesso) a Euro 980,00/mq. valore riferito però ad unità immobiliari ristrutturati o comunque in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Detto valore desunto dalla comparazione tra i prezzi dell'offerta sul mercato immobiliare, equivale circa ai *valori medi individuati di mercato di riferimento* OMI pari a Euro 880,00/mq. da arrotondare (per eccesso) a Euro 900,00/mq., valore medio tra Euro 710,00 (valore minimo) e Euro 1050,00 (valore massimo).

Dato lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare, relativamente agli impianti che alle finiture, che risulta **SCADENTE complessivamente**, (0,75% dei vani

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

totali), mentre i due locali ad uso cantina sono in discrete condizioni, appare congruo **ridurre del 20% il valore medio di mercato** di cui sopra, da cui Euro 781,00/mq. = Euro (977,00 - 0,2x977,00), da arrotondare a Euro 780,00/mq.

Si assume quindi come valore di mercato di riferimento ai fini della stima dell'immobile in oggetto, il valore di mercato pari a 780,00 Euro/mq., corrispondente circa al valore minimo OMI di riferimento.

Al valore sopra indicato va applicata una ulteriore **riduzione** forfettaria del **10%** come *incentivo all'acquisto* e in assenza della garanzia di vizi.

Si ottiene quindi:

$\text{Euro } (780,00/\text{mq} - 0,10 \times 780,00) = \text{Euro } 702,00/\text{mq}$ da arrotondare (per difetto) a Euro 700,00/mq.

Il valore di mercato di riferimento quale parametro di stima immobiliare **ammonta a Euro 700,00/mq.**

Se si considera quest'ultimo valore di mercato al mq. quale parametro ai fini della stima, si ottiene quindi il seguente valore complessivo:

$700,00 \text{ Euro/mq} \times 90,85 \text{ mq.} = 63.595,00 \text{ Euro}$

Il valore desunto complessivo dell'immobile risulta pari a 63.595,00 Euro.

Da questo importo vanno decurtati i costi per la sanatoria edilizia (vd. punto 1e) oltre alle spese condominiali arretrate (vd. punti 2g e 2h). Da ciò si ottiene:

• valore desunto complessivo dell'immobile:	Euro	63.595,00 -
da cui detrarre:		
• spese per C.I.L.A. in sanatoria		
comprensiva di spese di istruttoria pari a Euro 32,00, sanzione pari a Euro 1.000,00 e parcella presunta per tecnico autorizzato di Euro 500,00 per redazione della pratica comunale:		
	Euro	1.532,00 -
Spese condominiali arretrate.	Euro	445,13

TRIBUNALE DI GENOVA
R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

Euro 61.617,87

Arrotondato per difetto

Valore complessivo dell'immobile Euro **61.600,00**

Il valore complessivo dell'immobile è di Euro sessantunomilaseicento,00

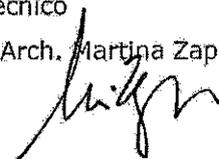
2.p) Attestato di Prestazione Energetica

Sulla base dell'analisi dell'immobile effettuato dalla sottoscritta e in base all'esame della documentazione di cui sopra è stato redatto il certificato energetico a firma del geom. Luca Capanna (All. 10): l'immobile risulta allo stato attuale in classe E.

Chiavari, 05/11/2018

Il tecnico

Arch. Martina Zappettini



Firmato digitalmente da

25

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI - C.so Buenos Aires, 24/11 - 16043 C
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@i
zappettinimartina@gmail.com

Martina Zappettini

O = Ordine Architetti di
Genova/01402590994
C = IT