

R.E. 184/2018

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare promossa da

Rappresentato dall'Avvocato Alessandro Gazzolo in Genova

contro

G.E.: Ill.mo Dott. Daniele Bianchi

RELAZIONE DI STIMA

Udienza : 12/12/2018

Tecnico Incaricato:

Emiliana Siritto Agente immobiliare Ruolo della Provincia di Genova n.889

Via Mario Preve, 12/1 -16136 Genova Cell. 344 1400101 e-mail: sirittoemiliana@gmail.com



*LOTTO UNICO: piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Genova,
Via Emanuele Canesi 37 interno 34 (appartamento) e Via E. Canesi 13 (box)*

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà delle unità immobiliari consistenti in :

- immobile di civile abitazione sito al sesto (settimo fuori terra) ed ultimo piano del caseggiato numero 37 di Via Emanuele Canesi, Genova Sestri Ponente, contraddistinto con l'interno 34.
- box sito al piano fondi di detto caseggiato, contraddistinto con il numero 13.

1.1 – Identificativi catastali

Gli immobili risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a

con i seguenti dati:

appartamento: Comune di Genova, sezione di Pegli Voltri, sezione Urbana SEP, foglio 55, particella 757, subalterno 49, zona censuaria 2, categoria catastale A/3, classe 5, consistenza catastale 8 vani, superficie catastale metri quadrati 194 totale (sup.cie cat.le escluse aree scoperte: metri quadrati 173), rendita catastale Euro 950,28, Via Emanuele Canesi n. 37 piano sesto interno 34.

Box: Comune di Genova, sezione di Pegli Voltri, sezione Urbana SEP, foglio 55, particella 757, subalterno 1, zona censuaria 2, categoria catastale C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 19, superficie catastale mq 19, rendita catastale Euro 180,55.

1.2 – Regolarità catastale

A seguito di sopralluogo effettuato dalla scrivente, l'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale depositata in data 20 novembre 1965. Il box risulta conforme alla planimetria depositata all'UTE in data 27 Settembre 1985 . Il caseggiato di cui gli immobili fanno parte è stato dichiarato abitabile con decreto del Comune di Genova del 15/11/1965, n. 3089.

1.3 – Confini

L'appartamento confina, in senso orario partendo da nord: in parte con gli appartamenti interno 29 e 33, in parte con il vano scale e con i muri perimetrali sul cortile condominiale, ad est con muri perimetrali su



distacco a sud con muri perimetrali e distacco, ad ovest con vano scala ed appartamento interno 33 e con muri perimetrali sulla Via Canesi, sopra con terrazzo annesso all'appartamento stesso, sotto con l'appartamento interno 28.

Il box confina a nord con intercapedine condominiale, ad est ed a sud con muri perimetrali su cortile condominiale/area di manovra, ad ovest con locale cisterna condominiale, sotto con sedime del caseggiato, sopra con atrio condominiale.

1.4 – Superficie

Appartamento: la superficie commerciale (comprensiva della maggiorazione del 10% convenzionalmente applicata per il calcolo dei muri perimetrali) risulta essere pari a **mq 179**. La somma delle superfici dei tre poggioli, pari complessivamente a mq 26,20, verrà considerata al 25% , ovvero **mq 6,55**.

Il terrazzo soprastante, pari a mq 163, verrà computato come area di pertinenza non collegata ai vani principali (il 5% della sup.cie commerciale sino a mq 25, il 2% della sup.cie commerciale restante) Avremo pertanto una superficie di **mq 4,01**.

In totale, i metri quadrati dell'appartamento e delle sue superfici di ornamento (balconi e terrazzo soprastante) calcolate per pro quota risultano essere pari a:

Mq 179 + Mq 6,55 + Mq 4,01 = Mq 189,56, arrotondati per eccesso a Mq 190.

Box: la superficie commerciale è pari a mq 19,68, cui si aggiunge la superficie di carico formata da due nicchie , l'una ricavata a livello del pavimento, l'altra a soffitto, che si trovano nella parete opposta al varco di entrata, per un totale convenzionalmente computato in mq 1.

Avremo pertanto una superficie commerciale pari a **Mq 20,68**, arrotondati per eccesso a **Mq 21**.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

I cespiti oggetto della presente stima si trovano nella delegazione di Sestri Ponente, alla periferia ovest di Genova. L'ubicazione è alle spalle dell'area verde costituita dal Parco Comunale di Villa Rossi, in posizione tranquilla e defilata rispetto alle maggiori arterie di scorrimento (Via Merano/Via Puccini).

La zona, squisitamente residenziale, è servita da due linee di autobus con fermate facilmente



raggiungibili.

Via Emanuele Canesi è una via privata piuttosto angusta e tortuosa, fortemente edificata.

Il palazzo civico 37 è una costruzione dei primi anni sessanta di sei piani , signorile; le condizioni generali di manutenzione sono buone. Il riscaldamento è centralizzato. Per mezzo di ascensore si giunge al sesto piano ed all'interno 34.

L'appartamento è così composto: ingresso, quattro camere, salone doppio, cucina, servizio, tre ripostigli, tre balconi.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione anche se l'impianto elettrico (funzionante) risulta essere quello di costruzione e quindi non a norma. Finestre in legno in buone condizioni, tapparelle in plastica nuove, caloriferi nuovi e dotati di termo valvole. Porta caposcala rinforzata. I pavimenti sono in marmo alla veneziana ed in parquet; nella stanza a sinistra dell'ingresso (completamente occupata da scatole e collezioni di giocattoli d'epoca) è stata realizzata una sorta di pedana rialzata , presumibilmente mobile, in legno e moquette. Il salone doppio ha una parete rivestita in legno ed un caminetto in muratura funzionante. L'altezza dei soffitti è pari a metri 3. Nel suo insieme l'immobile risulta avere ampi spazi fruibili, vani di buona superficie e ben tre dispense. Anche i balconi sono tre: quello esposto a sud, a cui si accede dalla cucina e dal salone doppio, ha una metratura importante, sviluppandosi su tutto il lato a meridione dell'immobile. L'esposizione (nord est e sud) è buona. La luminosità eccellente, soprattutto a mezzogiorno, la vista è aperta sul porto e sul mare.

Dal pianerottolo, per mezzo di una scala condominiale, si accede agevolmente al terrazzo/lastrico solare, della stessa superficie dell'appartamento e di proprietà dell'immobile. Le condizioni della pavimentazione sono buone.

Il box si trova al piano fondi del caseggiato, a cui si accede per mezzo di una deviazione, direttamente dalla Via Canesi. Ha doppio accesso tramite due serrande indipendenti di metallo dipinto, separate da un pilastro. Si sviluppa in un unico locale nella cui parete nord sono state realizzate due nicchie che aumentano la superficie fruibile, fungendo da scaffalatura in rientranza. C'è la possibilità di ricoverarvi due auto di medie dimensioni. L'altezza del soffitto è di tre metri. Buono lo stato di manutenzione.



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli :

- Esecuzione immobiliare n. 666/2018 a fronte di atto di pignoramento del 9/08/2018 per un credito di Euro 13.513,59 promosso dal Condominio di Via Canesi 37. Tale esecuzione si è riunita alla n. 184/2018, di cui alla presente CTU, in forza di ordinanza del Giudice Dott. Daniele Bianchi in data 6/10/2018. In data 14 novembre 2018, il Condominio di Via Canesi 37 ha rinunciato al pignoramento.
- Atto esecutivo tutelare del 09/02/2018 (Nota n. 5963/4483 del 21/02/2018) a seguito di pignoramento immobiliare a [redacted] per Euro 420.540,00.
- Atto esecutivo tutelare del 11/01/2018 (Nota n. 2182/1657 del 21/01/2018) a seguito di pignoramento immobiliare a [redacted] per Euro 420.540,00.

3.2 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

3.3 Altre limitazioni d'uso: non sussistono particolari limitazioni, anche se attualmente i due cespiti sono ingombri di oggetti e scatoloni, ad eccezione dei vani utilizzati dell'Esecutata e dal di lei padre (cucina, servizio e camera da letto) .

3.4 Iscrizioni e Trascrizioni : dal certificato ipotecario fornito a cura del Procedente nel periodo preso in esame (dal 03/08/1981-21/02/2018) relativamente agli immobili oggetto della presente relazione , risultano le seguenti trascrizioni :

- Trascrizione di Convenzione di separazione dei beni tra la Signora [redacted] ed il coniuge [redacted] del 15 luglio 1981, Notaio Giuseppe Bonanni in Genova, trascritta in Genova in data 3/08/1981, RG 18381, RP 13934.
- Trascrizione di atto pubblico di compravendita in data 15 luglio 1981, Notaio Giuseppe Bonanni in Genova, trascritta in data 03/08/1981 RG 18382, RP 13935, a favore della [redacted], contro la S [redacted]
- Trascrizione di accettazione tacita di eredità del 13/04/2011 in forza di atto pubblico del Notaio Cappetti Giorgio in Genova, Rep n. 10411/4900 , trascritto in Genova il 22/04/2011 RG 13890 RP 9612. La signo. [redacted] diventa erede legittima ed unica della madre deceduta a Genova il 30/10/2010 in forza di rinuncia del coniuge della stessa, [redacted], come da atto Notaio Cattanei in Genova dell'11/11/2010, Repertorio 13672, registrato a Genova il 18/11/2010 , al N. 10177, serie 1T.



- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo di Euro 350.000,00, a rogito Notaio Cappetti in Genova del 13/04/2011, Repertorio 10411/4900, iscritta a Genova il 22/04/2011 RG 13891 RP 2475, a favore di _____ contro I _____, terzo datore di ipoteca e _____, debitore non datore.
- Trascrizione di Atto amministrativo, certificato di denunciata successione del 31/03/2011, Ufficio del Registro di Genova, Rep 1548/9990/11, trascritto in Genova il 10/06/2011, RG 19853 RP 13734, a favore di L _____, contro _____

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Millesimi e Spese condominiali

Appartamento: proprietà Millesimi 42,5/1000 - atrio e scale Millesimi 46,4 - ascensore Millesimi 67,5 - riscaldamento Millesimi 49 - acqua calda Millesimi 42,61. Spese da bilancio consuntivo 01/05/2017-30/04//2018 : Euro 4.106,52.

Box: Millesimi di proprietà : 5/1000, spese per l'anno 2017/2018 : Euro 52,92

Regolamento contrattuale allegato per la trascrizione al rogito del Notaio Giuseppe Moro del 30/11/1965, trascritto il 4/12/1965 RP 6975, numero 15796.

Non risultano al momento delibere relative a spese di amministrazione straordinarie da attuare.

Divisibilità dei cespiti

Si ritiene che i due cespiti, acquistati con medesimo atto di compravendita, non possano essere venduti separatamente senza che ognuno venga notevolmente deprezzato. L'appartamento, che per sua ampia metratura è destinato ad essere occupato da un nucleo familiare numeroso, perderebbe gran parte del suo interesse se non potesse avere a disposizione una rimessa per moto/autoveicoli. Ricordiamo che nella Via Canesi, molto angusta e totalmente edificata, il posteggio libero è inesistente. Lo stesso dicasi per le vie adiacenti, alcune addirittura private e delimitate da sbarra.

Il box, sebbene appetibile per i problemi di posteggio anzidetti e magari venduto ad un condomino del civico, verrebbe comunque deprezzato a causa della sua ampia metratura.

Attestazione di prestazione energetica

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto da consulente di fiducia della scrivente.



N. certificato 40456/2018 del 19/11/2018 - Geom. Cevallos Herrera Marlon Vicente - n. certificatore: 5788.

Classe energetica F, 159.15 kWh/mq/anno.

Stato degli immobili

L'appartamento è attualmente abitato dall'esecutata e dal di lei padre. Il box è occupato da scatoloni vari ed un'auto.

5. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale, così come computata in precedenza, costituirà la base di partenza per la determinazione del valore venale dell'immobile. Verrà calcolata la media dei valori di stima ottenuti con il metodo sintetico-comparativo e quelli derivanti dalla valutazione per capitalizzazione del reddito (canoni locatizi ipotetici).

5.1 Fonti di informazione

- *OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari)*: valori al metro quadrato relativi al 1° semestre 2018, Zona Periferica –Sestri Ponente, cod. Zona D43, Microzona 16 (Via Sestri-Via Menotti-Via Puccini-Via Merano-Via Siffredi-Piazza Baracca).
- *Abitazioni Signorili* : da un minimo di Euro 2.050 ad un massimo di Euro 3.000/mq.
Valore locatizio: da un minimo di Euro 6,6 ad un massimo di Euro 8 mq/mese.
- *Box*: da un minimo di Euro 1.950 ad un massimo di Euro 2.900/mq.
Valore locatizio: da un minimo di Euro 7,1 ad un massimo di Euro 10,6 mq/mese.

- *Borsino Immobiliare*: valori al metro quadrato aggiornati a novembre 2018, stessa zona rilevata dall'OMI.
-Abitazioni signorili in buono stato: fascia media Euro 1.812/mq.
Valore locatizio: da un minimo di Euro 3,6 ad un massimo di Euro 4,8 mq/mese- fascia media Euro 4,2 mq/mese.
Tasso di capitalizzazione: 2,8%



-Box in buono stato: fascia media Euro 1.510/mq.

Valore locatizio: da un minimo di Euro 5,4 ad un massimo di Euro 7,9mq/mese - fascia media Euro 6,6 mq/mese.

Tasso di capitalizzazione: 5,3%

- *Portali immobiliari (Casa.it/Immobiliare.it):* le valutazioni proposte per immobili nella via Canesi od in vie limitrofe si riferiscono per lo più a metrature che non superano i 90/100 metri commerciali con un oscillazione tra Euro 1.220 ed Euro 1.660 per mq. E' stata rilevata un'offerta per un immobile con simili caratteristiche, di superficie lievemente maggiore pari ad Euro 299.000,00, box escluso. Chiaramente si tratta di un valore di offerta che verrà, come di consuetudine, fortemente ridimensionato in sede di conclusione della compravendita.

- *Agenti immobiliari in loco:* si è dedicata particolare attenzione all'analisi dei valori commerciali stimati dai professionisti del luogo poiché, per tradizione, la delegazione di Sestri Ponente ha un mercato composito, con notevoli differenze nei valori. La zona di interesse è molto ambita, in quanto lontana dagli impianti industriali a mare, vicina al polmone verde di Villa Rossi e prossima al centro, costituito dalla pedonale di Via Sestri. Non da sottovalutare il fatto che, dopo i recenti eventi alluvionali, la posizione semi-collinare ed in pendenza della via Canesi evita il pericolo di allagamenti, fossero anche solo limitati alle autorimesse/box. Nonostante gli aspetti positivi e l'elevato valore intrinseco dell'immobile e della sua pertinenza, si deve tenere conto dell'attuale mercato sestrese, con valori fermi e tendenzialmente al ribasso a causa della scarsa richiesta. Il crollo del Ponte Morandi, nell'agosto scorso, ha ulteriormente aggravato i problemi di viabilità, già piuttosto severi, della delegazione. Il prezzo a corpo riferito alla scrivente per le unità immobiliari, va da un minimo di Euro 230.000,00 ad un massimo di Euro 280.000,00.

5.3 Stima del valore a base d' asta- metodo sintetico-comparativo

L'immobile si trova in una zona residenziale e molto tranquilla, ancorchè discretamente servita da



mezzi pubblici e negozi. Il caseggiato è ben conservato, l'appartamento di ampia metratura, molto luminoso, dotato di ampi disimpegni ed accessori, in buone condizioni di manutenzione, anche se saranno necessari lavori di messa a norma dell'impianto elettrico e la ristrutturazione di alcune camere e della cucina e, al fine di ottimizzare la riqualificazione energetica, la sostituzione degli infissi con serramenti in metallo taglio termico.

Il box ha una metratura che consente il ricovero di due auto di medie dimensioni con entrata indipendente. Al suo interno, la presenza di alcune rientranze nelle pareti lato intercapedine ne aumenta la superficie utile. Anche qui le condizioni sono buone. L'accesso avviene direttamente dalla Via Canesi, tramite breve tratto privato e cortile condominiale. L'area di manovra antistante il box è ampia.

Per quanto evidenziato nel paragrafo precedente, anche se il prezzo a metro quadrato dei beni rientra nella fascia medio-alta delle valutazioni in zona, si ritiene di non poter attribuire un valore superiore ad Euro 1.250/mq per l'appartamento ed Euro 2.050 per il box. Le superfici dell'alloggio comprendono un pro quota del lastrico solare di proprietà che, se da un lato aggiunge valore al cespite, dall'altro comporta un aggravio notevole per le spese di manutenzione e/o rifacimento.

Appartamento: Euro 1.250 x mq 190 = Euro 237.500,00

Box: Euro 2.100 x mq 21 = Euro 44.100,00

Congiuntamente avremo i seguenti valori di stima: Euro 281.600,00, arrotondato ad **Euro 282.000,00.**

5.4 Stima del valore a base d' asta- metodo basato sulla capitalizzazione del reddito

Il valore locatizio degli immobili derivante da media degli importi per mq/mese, oggettivamente molto differenti tra loro, desunti da Omi e Borsino può essere così definito:

Appartamento : valore medio di Euro 5,75 al mq/mese

Canone mensile: Mq 190 x Euro 5,75 = Euro 1.092,50

Box: valore medio Euro 7.75 al mq/mese.

Canone mensile: Mq 21 x Euro 7,75 = Euro 162,75.

Per le ragioni sopra esposte, si ritiene di attribuire un valore locatizio unico , nella convinzione



che i cespiti, come per la compravendita, debbano essere locati congiuntamente.

Valore mensile appartamento +box, come rilevato dalla quotazioni OMI/Borsino: Euro : 1.255,25.

Il metodo sintetico comparativo, basato sull'andamento dei valori di locazione per immobili simili in zona ci impone di modificare al ribasso questo importo. E' corretto ritenere che, sia per l'ampia metratura dei cespiti, sia per la non facile congiuntura del periodo, e, non ultimo, a causa dell'elevato impatto delle spese di amministrazione ordinaria (circa Euro 340/mese) , si possa definire un ragionevole valore locatizio per entrambi i cespiti pari di Euro 850,00/mese.

Calcoliamo il valore locatizio annuo (Euro 850,00 x 12 = Euro 10.200,00) ed a tale importo applichiamo il tasso di capitalizzazione del 4%, operando una ponderazione tra i valori (per appartamento e box) riportati dal Borsino immobiliare.

Euro 10.200,00 : 4,0 x 100 = **Euro 255.000,00.**

5.5 Definizione del valore a base d'asta

Dalla media matematica degli importi ottenuti con i due diversi criteri di valutazione, avremo il valore a base d'asta per i cespiti:

Euro 282.000,00+ Euro 255.000,00 = Euro 537.000,00 : 2 = Euro 268.500,00 arrotondato per difetto a 268.000,00.

Valore a base d'asta degli immobili siti in Via Canesi 37

Appartamento interno 34+Box n. 13

Euro 268.000,00(duecentosessantottomila/00)

In fede,

Emiliana Siritto



Allegati:

- 1 Visura storica per immobile e planimetria catastale appartamento e box
- 2 Stralcio riparto spese condominiale Es. 2017/2018
- 3 Documentazione fotografica
- 4 Quotazioni OMI/Borsino Immobiliare/inserzioni tratte da Portali Imm.ri
- 5 Decreto di abitabilità
- 6 APE(Attestazione di Prestazione Energetica)

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

La sottoscritta Dott.ssa Emiliana Sirito, in qualità di esperta nominata nella procedura promossa da _____ contro _____, attesta di avere depositato telematicamente la presente con i relativi allegati, di averne inviato con posta ordinaria/via e-mail copia all'esecutata ed al suo legale _____, di averne inviato copia via e-mail all'Avvocato Gazzolo per il precedente e di aver depositato copia di cortesia per l'Ill.mo G.E presso la cancelleria della VII sez. del Tribunale di Genova.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 24 Novembre 2018

dott.ssa Emiliana Sirito

