

Valeria Lelli Architetto

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII
R.E. 831/2016

Procedura promossa da:

Banca CA.RI.GE S.p.A

Avv. Giorgio LAMANNA

Contro

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA

Immobile uso ufficio sito in Genova Via Malta, civ. 2, piano 1, int. 2 composto da ingresso, 5 stanze, bagno esterno in uso esclusivo.

1.1 Dati Tecnici

Appartamento: mq 116,82 di superficie calpestabile interna
mq 135,05 di superficie lorda commerciale¹

1.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

1.3 Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a _____, coi seguenti dati:

Sezione urbana GEA, foglio 107, mappale 119, subalterno 11, Zona censuaria 1, categoria A/10 – classe 5 – vani 5,5 – R.C. € 2.868,92.

1.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

1.5 Confini

L'appartamento, inclusivo delle pertinenze, così confina:

NORDEST:	Via Malta
NORDOVEST:	altra proprietà – parti comuni - cavedio
SUDOVEST:	vano scale e altra proprietà
SUDEST:	Via Brigata Liguria
SOPRA:	altra proprietà
SOTTO:	altra proprietà

¹ Si intende la superficie al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali fino a 50 cm delle due porzioni separate, nonché di metà dei muri di confine, sommata al 30% della superficie dei balconi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Caratteristiche della zona

Mista terziario e commerciale, residenziale in piccola misura, centralissima, con scarsa disponibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.2 Collegamenti pubblici

A 1 minuto a piedi risulta collocata la fermata di via Brigata Liguria, con transito della linee 15 (Nervi/Via Brigata Liguria). A 4 minuti a piedi risulta collocata la fermata Macaggi/Cesarea, con transito delle linee 42 (Sturla/De Ferrari) e 17 (Capolungo/Via Ceccardi). A 12 minuti a piedi risulta infine collocata la stazione FFSS di Genova Brignole.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dalla locazione sulla base di contratto di presumibilmente rinnovato in data 01.04.2016 e valido per altri 6 anni e pertanto fino al 31.03.2022. Si evidenzia che l'aggiornamento ISTAT al 01.04.2017 del rateo di affitto (€ 1.500,00) porta ad un valore notevolmente maggiore (€ 1.630,50) di quelli attualmente praticati sul mercato in ragione della attuale crisi³. In tal senso, ed anche in ragione del fatto che proprietario e conduttore sostanzialmente coincidono, non si è ritenuto di dover applicare alcuna riduzione al valore dell'immobile in relazione alla sua non immediata disponibilità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

² Società della quale risulta Amministratore Unico l'esecutato, Edoardo Borelli

³ Si veda in tal senso al punto 12.1



4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura⁴

4.2.1

4.2.2

4.2.3

4.2.4

4.2.5 Altre limitazioni d'uso: nessuna

Si evidenzia che tra le formalità riscontrate non figura iscrizione di ipoteca alcuna a fronte del finanziamento erogato da CARIGE, il cui mancato pagamento ha generato la presente procedura.

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia: nessuno (si veda anche punto 5).

4.3.2 Oneri di regolarizzazione catastale: nessuno

5. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile civ. 2 è stato costruito con concessione edilizia n° 42 del 1919. La planimetria depositata a Catasto è di poco antecedente l'acquisto da parte del
e non esistono presso il Catasto (come verificato

⁴ Si evidenzia che il Certificato ipotecario consegnato all'Avv. Lamanna riporta della pagine bianche.



personalmente dalla scrivente) planimetrie storiche che attestino uno stato originario difforme rispetto a quello della planimetria agli atti. In tal senso è lecito supporre che la constatata assenza di un progetto in capo all'immobile che riporti data congrua con quella della planimetria catastale, non legittimi l'ipotesi di un illecito urbanistico-edilizio. E' altamente probabile infatti che la planimetria agli atti sia la prima prodotta in quanto la prima sollecitata in sede di compravendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Agli attuali proprietari il bene oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita a rogito del notaio

6.2 Precedenti proprietari

Antecedenti il ventennio.

7. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – entrato in vigore il 03.12.2015, e di cui all'allegato D, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AC-IU ("Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico").

8. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n° 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

9.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Ingresso	12,65	-	-		4



Vano Segreteria	28,92	1 Nordest	Si, mq 1,26		5
Archivio	15,46	1 Nordest	-		7
Stanza d'angolo	21,94	1 Nordest 1 Sudest	Si, mq 1,26		6
Stanza 2	15,06	1 Sudest	Si, mq 1,26		8
Stanza 3	19,11	1 Sudest	Si, mq 1,26		9
Bagno	2,99	1 Cavedio Nordovest		Si ricorda che questo vano, comunque ad uso esclusivo, è separato dagli altri da un corridoio ad uso, invece, comune	10

9.2 Caratteristiche strutturali

Strutture verticali	Presumibilmente mista muri portanti e CA- condizioni non verificabili
Travi	Tipologia e condizioni non verificabili
Solai	Tipologia e condizioni non verificabili
Copertura	A terrazza praticabile
Scale	Tipologia e condizioni non verificabili
Balconi	Tipologia e condizioni non verificabili

9.3 Componenti edilizie e costruttive

Pavimentazione esterna	Strada pubblica asfaltata
Pareti esterne	Muri portanti in pietra, condizioni non riscontrabili - rivestimento: misto lapideo e intonaco in arenino alla genovese - condizioni mediocri. Si segnala presenza di ricco apparato decorativo.
Portone atrio	Ad anta doppia e con bussola - materiale: legno - condizioni buone
Scale	Alzate e pedate in lastre di marmo - pavimento atrio e pianerottoli in graniglia a disegni - pareti atrio e scale in tinta lavabile - presenza di decorazioni in stucco - condizioni ottime
Porta caposcala	Anta singola blindata, impiallacciata legno, dotata di bussola in alluminio e vetro - condizioni ottime
Infissi esterni	Finestre: doppia anta in alluminio, con vetri doppi - condizioni buone
Infissi interni	Porte in legno massello, fattezze originarie, decorate e tinteggiate - condizioni ottime



Bagni	Pavimento e pareti rivestite con piastrelle ceramiche 20x20 – condizioni ottime
Pavimenti	In graniglia e lastre bianco di carrara – condizioni buone
Pareti	In tinta lavabile – condizioni ottime

9.4 Impianti

Citofonico	Presente
Ascensore	Presente
Gas	Assente
Elettrico	Sottotraccia, presumibilmente a norma (realizzazione 1996)
Fognatura	Allacciata alla rete condominiale
Idrico	Sottotraccia ed allacciato alla rete condominiale
Telefonico	Presente
Termico	Condominiale
Riscaldamento acqua	<u>Assente</u>

10. DIVISIONE IN LOTTI

Non è ipotizzabile una divisione in lotti.

11. ALTRE NOTIZIE PER L'ACQUIRENTE

Le rate di amministrazione condominiale dovute per gli esercizi 01.05.2016/30.04.2017 e 01.05.2017/30.04.2018 riportano dei totali pari a € 3.769,14 e 3.049,44 come visibile in allegato F. Il debitore esecutato ha inoltre esibito documenti relativi agli ultimi, regolari, pagamenti.

12. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

12.1 Criteri di stima

Per la valutazione si è cercato di applicare il metodo di stima sintetico - comparativa utilizzando prezzi di mercato noti relativi alla zona, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni e ovviamente tenendo conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione ed infine della metratura dell'unità immobiliare in questione.



Tale ricerca, effettuata su noti portali web quali Immobiliare.it o Casa.it ha evidenziato nell'intera zona del cosiddetto Quadrilatero, un numero davvero esiguo di immobili in vendita, laddove nella stessa area quello degli immobili in affitto risulta notevolmente maggiore. La circostanza è stata poi confermata dalle Agenzie locali. Tale dato è spiegabile con la circostanza che in una fase di mercato di lenta ricrescita ed in una zona di particolare pregio quale quella in questione, i proprietari restano in attesa della auspicabile risalita dei prezzi per poter vendere. In una simile situazione si è ritenuto doveroso confrontare il prezzo delle ultime transazioni (che sono comunque attestate su valori molto più bassi rispetto a quelli riferiti dall'Agenzia del Territorio, e di cui all'allegato G) con il valore desumibile dal calcolo effettuato con il metodo della stima reddituale.

A tal fine il valore unitario della locazione (€ 9,6 a mq, pari a € 1.300,00 mensili) è stato ottenuto mediando fra loro i valori rinvenuti sui portali web relativi ad immobili in zona di analoghe metratura, appetibilità e stato di manutenzione, mentre il saggio di capitalizzazione applicato (3,6 %) è stato calcolato utilizzando gli ultimi dati OMI disponibili per locazioni e vendite.

Sottraendo all'ammontare dei ratei annuali un'incidenza media delle spese generali del 25%,⁵ ed applicando la ben nota formula, si è quindi ottenuto il valore dell'immobile pari ad € 325.000,00 (euro trecentoventicinquemila/00).

12.2 Fonti d'informazione

- Acquisizione diretta presso le Agenzie di Mediazione Immobiliare della zona.
- Esame delle inserzioni presenti sui portali web
- Esame della Banca Dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. all. H). Si specifica tuttavia che tali valori (aggiornati al II semestre 2016) che per completezza sono stati comunque visionati, sono radicalmente lontani da quelli effettivamente riscontrabili in zona ad oggi. In tal senso il riscontro dirette delle Agenzie risulta assolutamente la fonte più attendibile.

12.3 Stima del valore a base d'asta

Lotto unico: appartamento della superficie commerciale pari a mq 135,05.

Valore determinato a corpo:

⁵ Si considerano comunque pagate a parte le spese di amministrazione



€ 325.000,00

(euro trecentoventicinquemila/00) che risulta pertanto essere il valore di base d'asta.

Tale valore risulta senz'altro appetibile, considerato che la prima offerta può essere presentata con un ribasso del 25%.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

13.1 Operazioni peritali

- Nomina come esperto nella procedura sopra epigrafata in data 09.03.2017
- Giuramento presso la Cancelleria in data 22.03.2017
- Sopralluogo presso l'immobile in data 03.07.2017
- Redazione di attestato di Prestazione Energetica dell'immobile

13.2 Accertamenti presso Enti pubblici

- Acquisizione Planimetria Catastale
- Ricerca presso gli Uffici del Catasto di planimetria storica
- Ricerca di eventuali progetti in capo all'immobile

Genova, 13.08.2017

L'esperto Valeria Lelli Architetto



Allegati:

- All. A Planimetria Catastale
- All. B Visura Catastale
- All. C Contratto di locazione
- All. D Estratto di PUC vigente



Valeria Lelli Architetto

- All. E Allegato Fotografico
- All. F Amministrazione Condominio: rate di spesa esercizi
01.05.2016/30.04.2017 e 01.05.2017/30.04.2018
- All. G Quotazioni OMI II semestre 2016

