

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare

R.E. n. 308/2015

Promossa Da

Contro:

- eseguita -

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Ill.ma Sig.ra G.E.

1. PREMESSA

Con ordinanza del G.E. , io sottoscritto , con studio in Genova ed iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n. 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.

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) e dopo n. 2 lettere raccomandata RR.AA inviate all'esecutata e alle parti attrici, riuscivo, in due differenti date quali il 05.11.2015 e l'11.02.2016 ad accedere all'interno di due (su tre) degli immobili oggetto della perizia, alla presenza dell'esecutata e 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.

Il terzo immobile oggetto di pignoramento di Via Benedetto Brin 9/4 sarà periziato quando possibile in quanto sono attualmente in corso le azioni di sfratto per morosità degli inquilini che lo occupano.

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI


Caratteristiche estrinseche appartamento Via G.Rasori 1/5

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 secondo piano di un edificio alto setti piani situato in una stradina carrabile che collega



trasversalmente Via Ganepari e Via Jori, strade principali del quartiere.

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 rosa al basamento e di color verde dal secondo piano in su con la presenza di alcuni marcapiani in rilievo e sagomati di color bianco; la copertura è piana a terrazza praticabile.

La facciata principale, l'unica visibile poiché la facciata a Sud si affaccia su un cortile privato, si presentano in buono stato di manutenzione. Entrando dal portone d'accesso, che è in alluminio e di recente installazione, si accede al piccolo ingresso che accoglie il vano scala e l'ascensore.

L'immobile è dotato di impianto citofonico e le cassette postali sono posizionate sul pianerottolo dopo la prima rampa di scalini. La porta di accesso all'appartamento è un portoncino in legno a due battenti con pilastrata in marmo.


Caratteristiche estrinseche appartamento di Via P.Pastorino 6/5

Bolzaneto è un quartiere genovese della Val Polcevera, compreso tra i quartieri di Rivarolo a sud e Pontedecimo a nord e confinante con i comuni di Ceranesi a nord-ovest e Serra Riccò e Sant'Olcese a nord-est. Il territorio della ex circoscrizione confina anche, ad ovest, lungo i crinali dei monti, con Sestri Ponente, ma non esistono strade di collegamento dirette con questo quartiere.

Il territorio dell'ex circoscrizione di Bolzaneto si estende su entrambi i versanti del Polcevera. Il centro principale (Bolzaneto) si trova sulla sinistra del torrente, lungo la ex Strada statale 35 dei Giovi.

Sull'argine che divide l'abitato dal torrente, costruito intorno alla metà





dell'Ottocento, corre la linea ferroviaria Genova-Torino.

All'interno delle due *unità urbanistiche* che formano la circoscrizione sono comprese le frazioni di Brasile, Cremeno e Geminiano, in collina sul versante sinistro della Val Polcevera, Murta, anch'essa in collina ma sul versante destro, Morego e Morigallo alla confluenza tra il Secca e il Polcevera. Il paesaggio della Valpolcevera alle spalle di Bolzaneto, sul lato sinistro della valle, è caratterizzato dalla presenza dei forti Diamante e Fratello Minore, che costituiscono parte delle antiche fortificazioni genovesi.

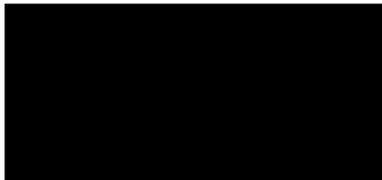
Sul versante destro della Valpolcevera, sul monte Figogna (804 metri), sorge il santuario di Nostra Signora della Guardia, dal quale si gode un'ampia vista su tutta la valle. Il santuario, situato nel comune di Ceranesi, è raggiungibile con la strada provinciale 52 che ha inizio a Bolzaneto.

L'appartamento oggetto della presente perizia si trova in un edificio situato sulla strada principale che collega i due quartieri di Rivarolo e Pontedecimo nei pressi della stazione ferroviaria.

L'edificio possiede struttura in muratura continua ed è alto tre piani, la rifinitura esterna è costituita da intonaco di color rosso chiaro e la copertura è a falde (tetto a padiglione) con finitura in tegole. Sia la facciata principale che i prospetti laterali si presentano in un buono stato di manutenzione e non presentano rifiniture di particolare pregio. L'atrio dell'edificio condominiale è spazioso e ha pavimentazione in lastre di marmo di color rossastro e rivestimento lapideo alle pareti fino all'altezza di m.1,60. Il vano scala ha pedate e alzate in lastre di marmo bianco di carrara.

L'appartamento si trova all'ultimo piano dell'edificio, ovvero il terzo.

La porta principale di accesso all'appartamento è un portoncino a due



battenti in legno con pilastrata in lastre d'ardesia. L'immobile è dotato di impianto citofonico e di cassette postali posizionate nell'atrio del condominio.

Caratteristiche intrinseche appartamento Via G.Rasori 1/5

L'appartamento, oggetto della presente stima, posto al secondo piano del civico 1 di Via G.Rasori è accatastato all'U.T.E della Provincia di Genova al N.C.E.U. Comune di Genova sezione RIV al Fgl. 35, Particella 267, sub. 54, cat. A/4, classe 5, cons. 5,5 vani, rendita € 411,87.

L'immobile è confinante: con l'appartamento int.5 del civ.10 di Via Canepari, con il vano scala del civico di appartenenza; ha il fronte principale esposto a Nord su Via G.Rasori e quello a Sud su un distacco retrostante. Vista la posizione in una Via stretta e il piano basso, l'appartamento risulta poco soleggiato per la maggior parte del giorno.

L'unità immobiliare è attualmente composta da n. 5,5 vani catastali quali ingresso-sala, cucina, due camere singole e una matrimoniale e un bagno. Il tutto si presenta in un discreto stato nonostante la chiara vetustà delle finiture.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile si possono così riassumere: i pavimenti sono tutti in piastrelle ma cambia la fantasia e il colore sa stanza a stanza.

Le pareti sono tinteggiate di color bianco in tutti gli ambienti tranne che nelle camere dove è presente la tappezzeria, ed è presente uno zoccolo battiscopa in ardesia ovunque. I soffitti sono tinteggiati in bianco in tutti gli ambienti.

Il bagno, è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca, e presenta un rivestimento in piastrelle 15x15 gialle chiare a tutta altezza. La cucina è rivestita fino



[REDACTED]

un'altezza di circa 1,50 con piastrelle chiare 20x20cm di fantasia geometrica bianche e gialle. I serramenti esterni sono persiane alla genovese color verde in legno. I serramenti interni sono in metallo con vetro singolo.

In bagno è presente una calderina autonoma per il riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria della marca Simat; sono presenti caloriferi in alluminio per la diffusione del calore; l'appartamento è dotato di impianto elettrico e gas sottotraccia apparentemente a norma di legge.

L'altezza interna è di m 2.96. Tutto quanto sopra descritto risulta facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica allegata (*cifr. All. B*).

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare risulta essere di circa mq. 96,22 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 – C e D*).

- Appartamento mq. 96,22 x 1.00 = mq 96,22

Caratteristiche intrinseche appartamento di Via P.Pastorino 6/5

L'appartamento, oggetto della presente stima, posto all'ultimo piano del civico 6 di Via P.Pastorino è accatastato all'U.T.E della Provincia di Genova al N.C.E.U. Comune di Genova sezione BOL al Fgl. 18, Particella 15, sub. 8, cat. A/3, classe 4, cons. 5,5 vani, rendita € 624,91.

L'immobile si affaccia e confina con: Via P.Pastorino sul fronte Est, il distacco su una stradina laterale a Sud, il vano scala del civ 6 a Nord e a ovest su una strada parallela a Via Pastorino che serve un altro condominio.

Via Pastorino è una strada molto trafficata larga circa 10 metri con edifici su entrambi i lati, e l'immobile in oggetto si affaccia direttamente sulla strada principale. Poiché l'appartamento è al terzo e ultimo piano ed esposto su tre



[REDACTED]

fronti pare che sia molto soleggiato per la maggior parte del giorno.

L'unità immobiliare è attualmente composta da n. 5,5 vani catastali quali ingresso-sala, cucina, due camere singole e una matrimoniale e un bagno. Il tutto si presenta in un discreto stato conservativo.


Le caratteristiche di finitura dell'immobile si possono così riassumere: i pavimenti sono stati tutti rivestiti con un parquet prefinito effetto legno tranne che in cucina e bagno dove è presente un pavimento in piastrelle.

Le pareti sono tinteggiate tutte con colori differenti a seconda della stanza e con colore bianco tutti i soffitti; è presente uno zoccolo battiscopa in ardesia in tutte le stanze. Sulle pareti perimetrali si notano fenomeni di infiltrazione che hanno causato il parziale distacco della tinteggiatura e dell'intonaco; si presuppone che questi fenomeni provengano dalla copertura sovrastante e non siano stati attualmente risolti.

Il bagno, è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, e presenta un rivestimento in piastrelle sul quale è stato steso un rivestimento plastico di color azzurro fino ad un'altezza di circa 1,50 m. Anche la cucina è rivestita con piastrelle color bianco ma a tratti coperte da un rivestimento plastico di color rosso intenso. I serramenti esterni sono persiane alla genovese di color verde in alluminio. I serramenti interni sono in metallo con vetro semplice.

È presente una calderina per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria posizionata in cucina della ditta Ferroli. L'impianto di riscaldamento presenta le tubazioni in esterno e i terminali sono radiatori in alluminio. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, in alcune zone non sottotraccia. In cucina è ben visibile il contatore del gas ma le tubazioni sono sottotraccia.

I soffitti partono da una altezza di m. 3 al perimetri di ogni stanza fino ad



arrivare all'altezza di m 3.58 in tutti i vani. Nel disimpegno è presente un
soppalco in legno ad altezza di m. 2,40. Tutto quanto sopra descritto risulta
facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica allegata (*cifr. All. B*).

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare risulta essere di circa mq.
104,83 comprensiva dei mq. dei muri perimetrali come da planimetria dello
stato attuale allegata e da pianta di calcolo superficie commerciale (*cifr. All.ti
- C e D*).

- Appartamento mq. 104,83 x 1,00 = mq 104,83

4. VALUTAZIONE VALORE VENALE IMMOBILI

Scopo della presente stima è la valutazione del prezzo degli immobili.


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 G.Rasori 1/5

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 primo semestre del 2015, faremo riferimento al valore medio di mercato tra le abitazioni di tipo economico che varia da 1.050,00 a 1.500,00 €/mq.

Stima diretta Via G.Rasori 1/5

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.

Per cui si valuta: €/mq. 1.050,00 x mq. 96,22 = 101,031,00 € che arrotondato a € 100.000,00 risulta essere il valore dell'immobile in base alla stima sintetica comparativa all'ordinarietà.

Riferimenti Via P.Pastorino 6/5, Bolzaneto

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 Bolzaneto, 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 1.400,00; dai dati estratti dal servizio reso dall'Agenzia del Territorio, riferiti al primo semestre del 2015, faremo riferimento al valore medio di mercato tra le abitazioni di tipo economico che varia da 1.200,00 a 1.700,00 €/mq.



Stima diretta P.Pastorino 6/5

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. 1.200,00.

Per cui si valuta: €/mq. 1.200,00 x mq. 104,83 = 125.796,00 € che arrotondato a **€ 126.000,00** risulta essere il valore dell'immobile in base alla stima sintetica comparativa all'ordinarietà.

5. PREZZO DEGLI IMMOBILI

Stimati come sopra i valori degli immobili 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 G.Rasori 1/5: € 100.000,00 x 0,80 = **€ 80.000,00** (ottantamila euro),
risulta essere il valore del bene.

- Via P.Pastorino 6/5: € 126.000,00 x 0,80 = **€ 100.800,00**
(centomilaottocento euro) che risulta essere il valore del bene.

6. STATO OCCUPAZIONALE

- Via G.Rasori 1/5: attualmente l'immobile risulta libero;

- P.Pastorino 6/5: attualmente l'immobile risulta libero.

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

[REDACTED]

Dai certificati ipocatastali allegati al fascicolo d'ufficio, entrambi gli immobili risultano 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 tutti gli immobili non sono vincolati 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 Comune di Genova entrambi gli immobili sono sprovvisti di decreto di abitabilità poiché la costruzione gli immobili è antecedente il 1942 . Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi esistente. (cifr.

All.ti F)

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 allegano alla presente i certificati di prestazione energetica con i relativi certificati di protocollazione in Regione (cifr. All.E).

11. FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Sull'appartamento di Via P.Pastorino 1/5, gestito dallo studio di amministrazione [REDACTED] risulta un debito a tutto il 2015 di € 14.717,99.

Sull'appartamento di Via Rasori l'amministratrice [REDACTED] non è stata in grado di fornirmi le indicazioni a lei richieste.

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 [REDACTED]

12. CONCLUSIONI

Concludo la presente relazione peritale riassumendo quanto stimato e cioè:

Via G.Rasori 1/5

- Valore venale all'ordinarietà € 100.000,00
- Valore della quota eseguita (4/18 di € 80.000,00) € 17.777,77

Via P.Pastorino 6/5

- Valore venale all'ordinarietà € 126.000,00
- Valore della quota eseguita (4/18 di 100.800,00) € 22.400,00

Genova lì, 07.03.2016

Si allegano alla presente i seguenti:

- Allegato A : Documentazione fidejussoria;
- 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 lì, 07.03.2016

