

**Tribunale Civile di Genova**

*Sezione VII°*

*Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari*

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**Condominio via Sapri 10-12-14**

*(avv. Attilio Fagiani)*

Contro

XXXXXX XXXX XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXX

*(Avv. XXXXXXXXXXXXX)*

debitori esecutati

**Banca Popolare Società Cooperativa**

Creditore iscritto non intervenuto

*G.E.: dott. Paola Zampieri*

**RELAZIONE DI STIMA**

**Geometra Paolo De Lorenzi**

*Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova n° 2292*

*Studio: Genova, via Luccoli 16/3 – tel. 010/247.42.33 – fax: 010/251.64.90  
mail: [paolo.de.lorenzi@geopec.it](mailto:paolo.de.lorenzi@geopec.it)*



## 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

**LOTTO UNICO:** quota dell' intero della piena proprietà di appartamento in Genova via Sapri civ. 14 interno 5, composto da: piccolo ingresso, tre camere, bagno e cucina.

### 1.1 - Dati tecnici

Le Superficie Commerciale dell' immobile è stata misurata secondo il criterio della Superficie Esterna Lorda e risulta pari a mq. 61,92

**Superficie commerciale arr/ta: mq. 62,00**

### 1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione GeC, l' immobile oggetto della presente relazione risulta in capo a XXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX, Sez. GeC, foglio 5 mappale 167 sub. 5, Cat. A/4, classe 4°, vani 4,5, R.C. €. 383,47.

**Nota:** i signori XXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, hanno acquistato, con il medesimo atto a rogito del notaio Angelo Noli in data 19/11/2007 rep. n. 58171, unitamente all' appartamento, anche una cantina identificata con il sub. 69 ma non oggetto di pignoramento da parte del condominio di via Sapri civv. 10-12-14.

### 1.3 – Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi e quanto riportato sulla visura catastale corrisponde agli attuali proprietari.

#### 1.4 – Confini

nord: muri perimetrali su distacco;

est: muri perimetrali su distacco;

sud: muri divisorii con vano scale e interno 7;

ovest: muri divisorii con vano scale e interni 6 e 7;

sopra: con interno 8;

sotto: con interno 2.

## **2) DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: periferica residenziale con intenso traffico e scarsa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito su via Napoli. Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

## **3) STATO DI POSSESSO**

In scadente stato di manutenzione risulta attualmente nella disponibilità della proprietaria, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Angelo Noli in data 19/11/2007 rep. n. 58171.

### 3.1 - Evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni

Si elencano, qui di seguito, i passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio:

- atto di compravendita a rogito del notaio Angelo Noli in data 19/11/2007 rep. n. 58171 a favore di XXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX contro XXXX XXX e XXXX XXX;

- atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Francesco Riso in data 24/12/1985 rep. n. 2192 a favore di XXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX contro XXX XXXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXX.

#### **4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### 4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.1.3. Altre limitazioni d'uso : nessuna
- 4.1.4. Gli esecutati risultano debitori nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data della presente perizia, per complessivi €. 7.318,13 (esercizi 2014 e 2015) Le spese ordinarie annue sono di circa €. 900,00.
- 4.1.5. Attestazione Prestazione Energetica: ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in esame è stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica, n° 49726 in data 28/10/2015, protocollato dalla Regione Liguria in data 28/10/2015 al n. PG/2015/0188419.

##### 4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si trascrive quanto riportato della relazione notarile in data 11/1/2013 a firma del notaio Edmondo Ansaldo.

##### 4.2.1 - Trascrizioni

- Trascrizione in data 23/11/2007 R.P. n. 27946 di atto di compravendita a rogito del notaio Angelo Noli in data 19/11/2007 rep. n. 58171 a favore di XXXXXX XXXXX XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXX XXXXX XXXXXXX XXXXXXX contro XXXXX XXX e XXX XXXX;

- Trascrizione in data 14/1/1986 R.P. n. 1894 di atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Francesco Riso in data 24/12/1985 rep. n. 2192 a favore di XXXXXX XXXXX e XXXXX XXXX contro XXXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX.

#### 4.2.2 - Iscrizioni

- Iscrizione in data 23/11/2007, R.P. n. 13409 di iscrizione di ipoteca a favore di banca Popolare di Novara S.p.A.

#### 4.2.3 - Pignoramento

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 26/11/2012 – R.P. n° 25555, R.G. n. 33407, redatto dall' ufficiale giudiziario del tribunale di Genova in data 9/11/2012 rep. n° 10287/2012 a favore di Condominio via Sapri civv. 10-12-14, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.

#### 4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuno
- 4.3.2. di conformità catastale: nessuno

### **5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**

In scadente stato di manutenzione risulta attualmente abitato dalla sig.ra XXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX.

Gli esecutati risultano debitori nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data della presente perizia, per complessivi €. 7.318,13 (esercizi 2014 e 2015) Le spese ordinarie annue sono di circa €. 900,00.

Millesimi di competenza dell' immobile: tabella A – spese generali 16,17/1000

## **6) REGOLARITA' EDILIZIA**

Il fabbricato di cui l' appartamento fa parte è stato costruito in forza del progetto prot. n. 100 del 1908; dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura del Comune di Genova è stata reperita la comunicazione ai sensi dell' ex articolo 48 della Legge 47/85 presentata in data 18/2/1986. L' alloggio risulta pertanto regolare sotto il profilo edilizio/urbanistico.

Il fabbricato in esame, considerata la ultra secolare epoca costruttiva, non dispone del decreto di abitabilità/agibilità.

## **7) INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del P.U.C. approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 85/2009 e n° 73/2010, il fabbricato ricade in zona BB-RQ di Recupero, la cui funzione caratterizzante è la residenza.

Sono consentiti sugli edifici esistenti, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne;
- risanamento conservativo;
- cambio d' uso;
- frazionamento ed accorpamento;
- ristrutturazione edilizia limitatamente agli edifici compatibili.

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2010, definitivamente adottato con Delibera della Giunta Comunale in data 5/2/2015, il fabbricato ricade nell' ambito di conservazione dell' impianto urbanistico AR-UR, la cui funzione caratterizzante è la residenza.

Sono consentiti sugli edifici esistenti, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne;
- ristrutturazione edilizia purché Consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale.

## 8) VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

## 9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato - condizioni: sufficienti  
Solai: cemento armato - condizioni: sufficienti  
Copertura: tipologia: piana non praticabile - condizioni: sufficienti

### Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura di pietrame - condizioni: sufficienti.  
Portone accesso: tipologia: ad anta singola - materiale: metallo - condizioni: sufficienti.  
Pavimenti: in piastrelle di ceramica - condizioni: scadenti.  
Pareti: in tinta lavabile - condizioni: scadenti  
Cucina: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in tinta lavabile - condizioni: scadenti  
Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in tinta lavabile - condizioni: scadenti

### Impianti

Citofonico: presente  
Ascensore: assente  
Gas: allacciato alla rete di distribuzione del metano  
Elettrico: sottotraccia  
Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale  
Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale  
Telefonico: sottotraccia  
Termico: autonomo

## 10) DIVISIBILITA' DEL BENE

Stante le caratteristiche costruttive del bene in oggetto, lo scrivente ritiene l'immobile NON divisibile.

## 11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

La futura vendita dell'immobile oggetto della presente relazione, essendo gli esecutati persone fisiche, sarà soggetta al regime di imposta di registro.

## 12) VALUTAZIONE

### 12.1 - Criterio di Stima

Per la valutazione del bene oggetto di stima, si ritiene di applicare il metodo sintetico per comparazione di valori forniti da borsini immobiliari.

### 12.2 - Fonti di informazione

Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni; in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, ove possibile, si sia sviluppata facendo riferimento alle sotto elencate pubblicazioni.

- banca dati dei valori di mercato espressi dall' **Osservatorio Immobiliare (O.M.I.)** dell'Agenda del Territorio che per la micro zona n. 44 con riferimento ad abitazioni di tipo economico, indica valori variabili da €/mq. 1.300,00 ad €/mq. 1.850,00;
- banca dati **Borsino Immobiliare**, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinarietà. I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).



Per la zona in questione vengono forniti i seguenti valori per abitazioni di tipo economico: da €/mq. 1.143,00 ad €/mq. 1.651,00;

- banca dati della **Fiaip Liguria**, che rappresenta in tutta la regione oltre 900 Agenzie Associate.

I valori di mercato espressi dall' Osservatorio F.I.A.I.P. sono i seguenti: da €/mq. 1.150,00 a €/mq. 1.450,00 per immobili in buono stato e da €/mq. 950,00 a €/mq. 1.150,00 per immobili da ristrutturare

- **Scenari Immobiliari Real Value**: istituto indipendente di studi e ricerche, una delle massime società qualificate in materia di analisi e monitoraggio del mercato immobiliare.

I valori immobiliari sono i seguenti: da €/mq. 1.800,00 a €/mq. 3.000,00.

- **F.I.M.A.A.**: rappresentativa nazionale di categoria degli Agenti di affari in mediazione, associa attualmente circa 14mila operatori del settore tra Agenti immobiliari e turistici, Mediatori Creditizi e merceologici.

I valori immobiliari riportati nel borsino immobiliare di Genova e Provincia 2014/2015, sono i seguenti: da €/mq. 650,00 a €/mq. 1.100,00.

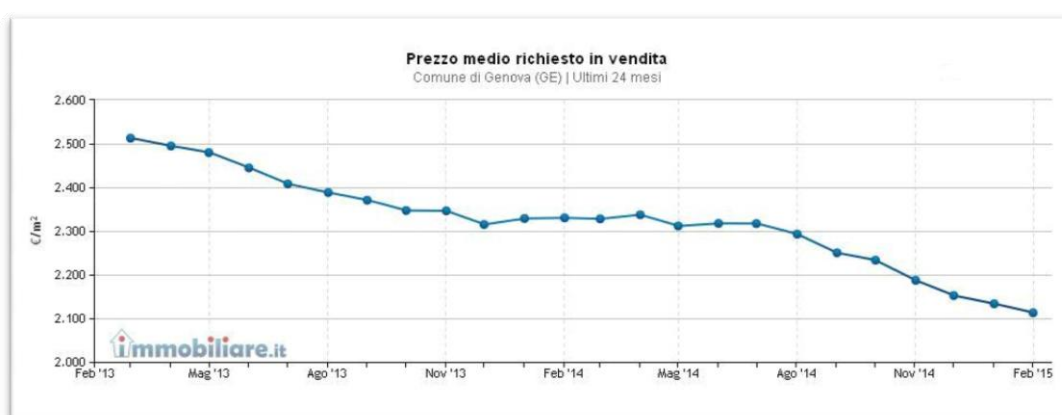
Lo scrivente valutati i sopra indicati valori, ritiene congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale pari ad **€. 1.350,00**, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie.

Viene escluso il borsino immobiliare di Real Value, in quanto evidentemente incongruo con la zona esaminata.

### 12.3 – Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere con la valutazione del valore dell' immobile in oggetto, alcune considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare del comune di Genova.

Il sito Immobiliare.it, riporta l' andamento del mercato immobiliare del Comune di Genova, come da tabella sotto riportata, dove i prezzi medi richiesti per immobili in vendita sono in costante calo.



L' Agenzia delle Entrate – Territorio nel rapporto dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare 2014 fornisce dati riportati nella tabella che segue, che per il settore residenziale, evidenziano una variazione negativa del 6,5% nel periodo 2012/2013.

**RAPPORTO IMMOBILIARE 2014**  
Il settore residenziale – Dati regionali  
LIGURIA

**OSSEVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

### 1.3 Le quotazioni

Tabella 6: Quotazione media e variazione annua per capoluoghi e non capoluoghi

| Provincia      | Capoluogo                    |                          | Non Capoluoghi               |                          |
|----------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|
|                | Quotazione media (€/mq) 2013 | Var.% quotazione 2012/13 | Quotazione media (€/mq) 2013 | Var.% quotazione 2012/13 |
| Genova         | 2.496                        | -7,5%                    | 2.742                        | -6,5%                    |
| Imperia        | 2.531                        | -1,4%                    | 2.338                        | -0,7%                    |
| La Spezia      | 1.798                        | -2,8%                    | 2.127                        | -2,6%                    |
| Savona         | 2.288                        | -1,3%                    | 3.105                        | -1,1%                    |
| <b>LIGURIA</b> | <b>2.399</b>                 | <b>-6,3%</b>             | <b>2.678</b>                 | <b>-3,0%</b>             |

#### 12.4 - Coefficienti di differenziazione

Il valore desunto dai borsini immobiliari sopra indicati, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto della presente stima.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti:

|                           |  |      |
|---------------------------|--|------|
| 1                         | Categoria catastale - A/4                        | 0,90 |
| 2                         | Ubicazione – periferica                          | 1,00 |
| 3                         | Livello di piano                                 | 1,00 |
| 4                         | Vetusta edificio > 60 anni                       | 0,80 |
| 5                         | Stato di conservazione dell' immobile - scadente | 0,90 |
| 6                         | Qualità dell' edificio                           | 0,90 |
| 7                         | Normo dimensionamento - normale                  | 1,00 |
| 8                         | Location   | 1,00 |
| Prodotto dei Coefficienti |  | 0,58 |

In relazione ai sopra indicati coefficienti di differenziazione, che tengono conto anche dello stato d' uso e manutenzione, il più probabile valore a metro quadrato sarà pari ad **€. 783,00.**

#### 12.5 - Calcolo del valore di mercato

##### **Valore complessivo di mercato:**

mq. 62,00 x €/mq. 783,00 €. 48.546,00

##### **Correzioni di stima:**

- riduzione percentuale pari al 10% del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: €. 4.854,60
- Spese di amministrazione insolute €. 7.318,13

**VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO arr/to: €. 36.300,00**

### 12.8 - Riferimento al segmento O.M.I.

Il quesito posto allo scrivente chiede di indicare in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima avuto riguardo alle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.

Come precisato dalla stessa Agenzia del Territorio nel proprio sito istituzionale, i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. Gli stessi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Come relazionato al paragrafo 12.2. – fonti di informazione – l'O.M.I. per la micro zona 44 e per abitazioni di tipo civile indica valori variabili da €/mq. 1.300,00 ad €/mq. 1.850,00.

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale preso a riferimento per il calcolo del valore di mercato pari ad €/mq. 783,00, si colloca nettamente al di sotto del valore minimo indicato all'O.M.I..

### **13. CONCLUSIONE DELL' INCARICO**

La sopra riportata valutazione è stata basata sulla logica comparazione del bene oggetto di pignoramento, con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono ad esso assimilabili.

Compito dello scrivente è stato quello di individuare il "valore di mercato" ovvero il valore più probabile che il bene potrebbe rappresentare, in ragione delle precise condizioni del mercato legato alle aste giudiziarie.

Il valore sopra indicato, riferito alle condizioni oggettive e soggettive meglio specificate nella presente relazione, è stato determinato in relazione ad una precisa condizione storica, temporale ed ambientale.

Si tratta quindi di una valutazione basata su di una pluralità di dati (borsini immobiliari, economici e finanziari), caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità degli stessi, che lo scrivente ha cercato di rendere minimi se non trascurabili.

La risultanza della presente relazione, formulata al fine di conoscere il valore di mercato dell'immobile pignorato, identifica quindi il valore più prossimo che lo scrivente ritiene possa realizzarsi con la maggiore probabilità in sede di asta.

La dottrina delle valutazioni immobiliari indica che nei casi normali di stima, tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10% e pertanto, tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

-----o-0-0-o-----

Il sottoscritto, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. 15 pagine e n. 4 allegati, come sotto elencati, che ne costituiscono parte integrante.

Il presente elaborato, è depositato in cancelleria in unico originale ed in via telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste.

Genova, 10/11/2015

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)

Allegati:

- planimetria catastale;
- certificato catastale;
- documentazione fotografica;
- Attestato Prestazione Energetica.

***Attestazione degli adempimenti di cui all' art. 173-bis***

-----

Il sottoscritto geometra Paolo De Lorenzi, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Condominio via apri 10-12-14 contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX E XXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 10/11/2015

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)



Reg. Numero VI\_0011  
Data di rilascio 2015/07/15 Data di ultima modifica 2015/07/15  
Data di prossimo rinnovo 2018/07/14

Sistema di Gestione della Certificazione del Personale sviluppato da  
Kiwa Cermet Italia in conformità alla norma ISO/IEC 17024

Si dichiara che il Professionista:

**Paolo De Lorenzi**

Nato a:  
Genova  
Il:  
14 settembre 1964  
Codice Fiscale:  
DLRPLA64P14D969Y

ha superato positivamente il processo di valutazione in accordo ai requisiti dello  
schema

**Valutatore Immobiliare**

**UNI 11558:2014**

Il mantenimento della certificazione è soggetto a sorveglianza e subordinato al rispetto dei requisiti  
contrattuali Kiwa Cermet Italia.  
Il presente certificato è costituito da 1 pagina.

Chief Operating Officer  
Giampiero Belcredi

Kiwa Cermet Italia S.p.A.  
Società con socio unico, soggetta  
all'attività di direzione e coordinamento  
di Kiwa Italia Holding Srl  
Via Cadriano, 23  
40057 Cadriano di Granarolo (BO)  
Tel +39.051.459.3.111  
Fax +39.051.763.382  
E-mail: info@kiwacermet.it  
www.kiwacermet.it

**CERMET**