

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

R.E.: n. 783/2014

**Sezione VII°**

G.E.: **Dott.sa Zampieri**

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Udienza **17/11/2015**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**CONDOMINIO VIA DEI GIUSTINIANI CIV. 9**

precedente

Avv. Claudio Zuin

contro

**XXXXXXXXXX XXXXXXXX**

debitore esecutato

**RELAZIONE DISTIMA**

Tecnico Incaricato: **Geom. Roberto Ombrina**

Iscritto all'Albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di

Genova al n° 2462, con studio in Genova, via Luccoli 16/3 – tel. 010/2474233 –

fax: 010/2516490

**LOTTO UNICO: QUOTA PARI ALL'INTERO DI CASA DI CIVILE  
ABITAZIONE CON ACCESSO DALL'INT. 18 (EX 4D) DEL  
CIV. 9 DI VIA DEI GIUSTINIANI , IN GENOVA - CENTRO  
STORICO.**

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO UNICO: quota pari all'intero** dell'appartamento di civile abitazione posto al piano terzo con accesso dall'int. 18 (ex 4D) del civ. 9 di Via dei Giustiniani, in Genova Centro Storico, composta da ingresso, cucina tre camere e servizio igienico, per complessivi 5 vani alla genovese.

*1.1 - Dati tecnici:*

**Piano terzo - Abitazione**

Superficie lorda ..... mq. 72,97 arr.to a **mq. 73,00**

*1.3 - Identificativi catastali*

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, l'immobile in oggetto della presente relazione risulta censito in capo al Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX alla Sezione GeA, Foglio 84, Mappale 176, Sub. 29, Cat. A/4, classe VI°, vani 5,5, R.C. €. 397,67.

*1.4 - Regolarità catastale*

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

*1.5 - Confini*

Nord-Est: muri perimetrali su via dei Giustiniani;

Sud-Est: muri perimetrali su Vico Stoppieri;

Sud-Ovest: muri divisorii verso int. 19;

Nord-Ovest: muri divisorii verso ballatoio condominiale ed int. 22.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche zona :** centro storico genovese – popolare/commerciale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito sulla limitrofa piazza Caricamento.

**Caratteristiche zone limitrofe:** la zona è caratterizzata da insediamenti di tipo popolare, di edificazione ultrasecolare.

**Collegamenti pubblici:** autostrada circa km. 6 al casello di Genova-Est, circa Km. 5 alla stazione ferroviaria di Genova P.Principe.

## **3. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. xxxxxx xxxxxxxx, unitamente ai sig.ri xxxxx xxxxxx e xxxxx xxxx, così come da ispezione eseguita presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova, che si allega alla presente relazione. Il Sig. Chakor Abdelkader ha stipulato con l'esecutato un contratto di locazione ad uso abitativo della durata di anni 4 con scadenza il 30/5/2018 per €. 250,00 mensili, registrato a Genova il 12/6/2014 al n° 4528.

## **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. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* nessuno

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* nessuno.

#### *4.1.5. Attestazione Prestazione Energetica*

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in narrativa è stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica n° 33.382/2015 trasmesso ai sensi di Legge in via telematica alla Regione Liguria in data 06/07/2015 e protocollato al n°PG/2015/0122499.

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

Per rispondere a questa parte di quesito, lo scrivente fa espresso riferimento alla Certificazione Notarile del Notaio Ernesto Falzone del 18/1/2015.

##### *4.2.1. Iscrizioni*

- Iscrizione di ipoteca Volontaria iscritta il 10/5/2004 R.P. 5012 nascente da mutuo fondiario a favore UNICREDIT BANCA SPA contro XXXXXX XXXXXX a cautela della somma complessiva di € 120.000;
- Iscrizione per ipoteca legale di natura esattoriale il 30/6/2006 RP 7999 a favore di GEST LINE SPA per l'importo complessivo di €. 27.407,12, controXXXXXXXXX XXXXXXXXX.

##### *4.2.2. Trascrizioni*

- Trascrizione del 10/3/1977 R.P. 3408, di atto pubblico a rogito Notaio Carlo Emiliano Verde del 28/2/1977 Rep. 324325/16679 a favore XXXXX XXXX (nuda proprietà) e XXXX XXXX (usufrutto);
- Trascrizione del 10/5/2004 R.P. 12088, di atto pubblico a rogito Notaio Alessandra Donato del 7/5/2004 Rep. 9214/455 a favore

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX contro XXXX XXX;

o In data 3/6/2009 – R.P. n. 12180, trascrizione di atto giudiziario per pignoramento immobili a favore di Condominio Via dei Giustiniani 9;

o In data 4/12/2014 – R.P. n. 22045 R.G. 28208, trascrizione di atto giudiziario per pignoramento immobili del 29/9/2014 Rep. 9925/2014, a favore di Condominio Via dei Giustiniani 9 per la somma di €. 3.299,00 oltre interessi.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

4.3.1. *di conformità urbanistico edilizia*

Nulla da segnalare

4.3.2. *di conformità catastale*

Nulla da segnalare

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

Dalle informazioni assunte dall'Amministratore pro-tempore del condominio, Studio Prisca Salmieri, si è rilevato le seguenti spese ancora insolute:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 740,00 riferite all'ultimo esercizio (2015).

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 5.697,97.

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della

perizia:

3.530,00, riguardanti i lavori alle scale. Si precisa in tale senso che i lavori delle scale sono iniziati nel mese di luglio 2015, ma il condominio aveva approvato una raccolta per la formazione di un fondo la cui ultima rata scadrà ad agosto 2015, il prezzo sopra richiamato considera l'intero importo a debito.

#### **6. ATTUALI PROPRIETARI**

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto all'attuale proprietario Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX, con atto a rogito Notaio Alessandra Donato del 7/5/2004 Rep. 9214/455

#### **7. REGOLARITA' EDILIZIA**

Da ricerche effettuate presso gli uffici Comunali, e più precisamente l'archivio edilizia privata e Condonò Edilizio, non è stato possibile reperire alcun progetto ne titolo abilitativo, pertanto alla luce di quanto sopra, stante l'epoca costruttiva antecedente al 1/9/1967, se ne presume la sua regolarità.

#### **8. INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. approvato con D.P.G.R. n°44 del 10/3/2000 confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5/11/2010 e successive varianti o aggiornamenti, il fabbricato cui l'immobile appartiene, risulta ascritto alla Zona A Sottozona AC *"tessuto storico - centro storico urbano, comprendente il tessuto urbano di impianto medievale e parte dell'urbanizzazione ottocentesca.*

Rispetto alla cartografia del P.U.C. adottato con proposta di delibera

n° 40 del 13 ottobre 2014, con delibera della Giunta Comunale del 5/2/2015, lo stesso fabbricato ricade nell'ambito AC-CS, in Ambito di conservazione del centro storico urbano.

Nella categoria degli edifici ed ambiti il fabbricato ricade in Edifici di tipo C *"edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non rappresentando particolari architettonici ed artistici di pregio."*

#### **9. VINCOLI**

Il fabbricato in oggetto 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, con ncat 07/00053115 del 1945.

#### **10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

##### **Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: in muratura - condizioni: sufficienti

Solai: tipologia: in legno - condizioni: buone

Copertura: tipologia: a falde - condizioni: sufficienti

##### **Componenti edilizie e costruttive:**

Pareti esterne: in muratura di pietra e mattoni - rivestimento: intonaco alla genovese rifinito arenino - condizioni: discrete.

Porta caposcala: anta singola in legno - condizioni: buone.

Infissi esterni: finestre: doppia anta a battente in legno vetro singolo - condizioni: scadenti .

Infissi interni: porte a battente in legno tamburato - condizioni: scadenti.

Cucina: pavimento in piastrelle di graniglia con rivestimento plastico e

rivestimento pareti in ceramica - condizioni: scadenti.

Bagno: pavimento con piastrelle in ceramica e pareti rivestite con piastrelle in ceramica colorate - condizioni: scadenti.

Pavimenti: in graniglia di marmo - condizioni: sufficienti.

Pareti: in tinta a latte di calce - condizioni: scadenti.

### **Impianti:**

Riscaldamento: l'immobile risulta privo di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria.

Elettrico: sottotraccia e in parte sopra traccia, funzionante ma privo di certificazione.

Fognatura: allacciata alla rete comunale

Idrico: allacciato alla rete comunale

Telefonico: si

## **11. DIVISIONE IN LOTTI**

Considerata l'attuale conformazione grafica dell'immobile e la quota di espropriazione che grava sull'immobile, lo scrivente ritiene che l'immobile non sia divisibile in lotti.

## **12. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA**

### **12.1- Criteri di Stima**

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura,



dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

## 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.

- o banca dati dei valori di mercato espressi dall' **Osservatorio Immobiliare** (OMI) dell'Agenzia del Territorio che per la microzona n. 12 con riferimento ad abitazioni di tipo civile, indica valori variabili da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 2.300,00;

- o 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 ordinaria età. 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 in scadente stato manutentivo: da €/mq. 871,00 ad €/mq. 1.416,00;

o banca dati della **Fiaip Liguria**, che rappresenta in tutta la regione oltre 900 Agenzie Associate. I valori di mercato espressi per Pegli – zona Lido, dall’ Osservatorio F.I.A.I.P., per immobili in buono stato sono i seguenti: da €/mq. 1.600,00 a €/mq. 1.900,00 per immobili in buono stato.

### 12.3 - 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, che nel mese di dicembre 2014 per gli immobili residenziali, rispetto a dicembre 2013, ha avuto una importante flessione pari al 7,03%, (fonte: *immobiliare.it*).

### 12.4. Coefficienti di differenziazione

Il valore desunto dai borsini immobiliari sopra indicati, riferito ad immobili con caratteristiche medie nell’ ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, che lo scrivente ha così individuato:

Livello del piano edificio	senza ascensore	1,00
Vetustà edifici	oltre 60 anni	0,85
Ubicazione	centro storico	1,20
Categoria catastale	A/4	0,90
Normodimensionamento	mediocre	0,85
Condizione manutentive	scadenti	0,80

Prodotto coefficienti

**0,62**

### 12.5 - Stima del valore venale

Il valore venale dell'immobile sarà dato dalla superficie lorda virtuale moltiplicata per il valore unitario riferito ad un immobile avente caratteristiche medie ed ulteriormente rettificato in funzione del prodotto dei coefficienti di differenziazione adottati.

**LOTTO UNICO: quota dell'intero** dell'appartamento di civile abitazione posto al piano terzo con accesso dall'int. 18 (ex 4D) del civ. 9 di Via dei Giustiniani, in Genova Centro Storico, composta da ingresso, cucina tre camere e servizio igienico, per complessivi 5 vani alla genovese.

$$\text{mq. } 73,00 \times \text{€./mq. } 1.600,00 = \text{€. } 116.800,00 \times 0,62 = \text{€. } 72.416,00$$

#### **12.6 - Adeguamenti e correzioni di stima**

Dovendo ricercare il **valore a base d'asta**, lo scrivente, come relazionato in precedenza, considerato che l'immobile presenta alcune criticità, apporterà al **valore venale** sopra calcolato le seguenti detrazioni:

regolarizzazione catastale	€.	0,00
quote di amministrazione insolute	€.	9.227,97
Complessivamente	€.	9.227,97

#### **12.7 - Stima del valore a base d'asta**

Il **valore a base d'asta** sarà pertanto il seguente:

valore venale	€.	72.416,00
detrazione per correzioni di stima	€.	9.227,97
Valore a base d'asta	€	63.188,00

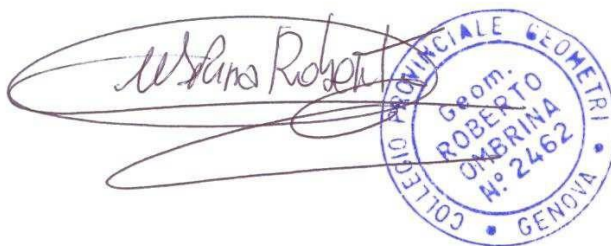
**Valore a base d'asta arrotondato: € 63.000,00**

#### **13. OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

- Giuramento in sede di udienza in data 12/6/2015 dello scrivente dinanzi al G.E. Dott.sa Zampieri;
- Sopralluoghi eseguiti in data 29/6/2015 e 1/7/2015 presso l'immobile oggetto della presente valutazione.
- Accesso presso l'Agenzia del Territorio per reperimento documentazione catastale degli immobili oggetto della presente valutazione;
- Accesso presso l'ufficio visure progetti del Comune di Genova, per ricerca documentazione progettuale;
- Accesso presso l'ufficio condono del Comune di Genova, per ricerca documentazione relativa ad eventuali condoni edilizi;
- Accesso presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova, per reperimento certificato residenza.

Genova, 10/7/2015

**L' Esperto**



(Geom. Roberto Ombrina)

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. planimetria catastale;
3. visura catastale;
4. copia del contratto di affitto;



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

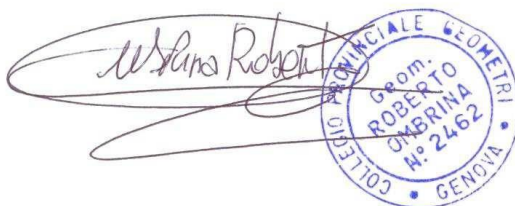
-----

Il sottoscritto Geometra Roberto Ombrina, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da CONDOMINIO VIA DEI GIUSTINIANI 9 contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 10/7/2015

**L' Esperto**



(Geom. Roberto Ombrina)