

Geom. **LUCA PALLAVICINI**
P.zza Tommaseo, 2/4
16129 Genova
Tel. – fax 010313500
luca.pallavicini@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Daniela Canepa

Esecuzione immobiliare **R.E.: 582/2012**

Giudizio di esecuzione promosso da:

.....

Procedente

Avv. Paolo Galletti

contro

.....

Esecutato

Relazione di stima del consulente tecnico d'Ufficio inerente

LOTTO UNICO: quota pari ad 1/2 della piena proprietà dell'immobile ad uso box sito in Genova, Circoscrizione III Bassa Val Bisagno – Via Pasquale Berghini, civico n. 61 Rosso interno 21 -.

1) INTRODUZIONE

- 1.1 Incarico e premesse.
- 1.2 Svolgimento operazioni peritali.
- 1.3 Criteri di stima.
- 1.4 Oggetto della stima.

2) PROCESSI ESTIMATIVI

- 2.1 Ubicazione, indicazioni generali, elementi costruttivi e caratteristiche del bene.
- 2.2 Confinanti.
- 2.3 Consistenze.
- 2.4 Dati catastali.
- 2.5 Provenienza e proprietà.

- 2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.
- 2.7 Regolarità edilizia - vincoli.
- 2.8 Decreto di abitabilità - agibilità.
- 2.9 Stato di occupazione dell'immobile.
- 2.10 Criteri di stima.
- 2.11 Prezzo base d'asta.

3) RIEPILOGO E CONCLUSIONI

- 3.1 Riepilogo.
- 3.2 Conclusioni.

1) INTRODUZIONE

1.1 Incarico e premesse.

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto geom. Luca Pallavicini, libero professionista con studio in Genova, P.zza Tommaseo, civico n. 2/4 – Telefono 010313500 -, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova con il n. 2602 e nello elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della predetta città, con provvedimento della S.V. veniva nominato perito estimatore nel Giudizio di Esecuzione promosso dal Sig. contro il, con incarico di procedere alla stima del bene pignorato interessato dall'esecuzione in epigrafe, giuste indicazioni contenute nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento (allegato 1), onde determinare dello stesso il più probabile valore di comune mercato, dopo averne verificato lo stato urbanistico e catastale, descritto ed indicato i confini ed ogni altro elemento utile per l'esperimento di un pubblico incanto.

1.2 Svolgimento operazioni peritali.

In evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva, in primo luogo, a prendere visione degli atti afferenti le provenienze dell'immobile di cui trattasi.

Raccolte le indicazioni del caso provvedeva poi ad eseguire, presso l'Agenzia del Territorio di Genova – Catasto Terreni e Fabbricati -, le ricerche e le visure atte ad acquisire le certificazioni ed i dati identificativi dello stesso immobile (allegati 2-3).

Successivamente, provvedeva a svolgere ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Genova ai fini della verifica della conformità urbanistica dell'immobile.

Ultimate tali incombenze eseguiva visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova volte a verificare l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio - gravanti sul bene di cui trattasi -, posteriori a quelle prodotte dalla precedente.

Reperita la documentazione di cui sopra provvedeva poi, a dar corso ad un sopralluogo in loco, al fine di effettuare rilievi atti alla determinazione delle consistenze ed alla individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché dei comodi e degli incomodi propri dell'immobile.

Ultimate le operazioni peritali di cui sopra, eseguite le più opportune indagini di mercato, provvedeva poi a redigere la presente relazione peritale.

1.3 Criteri di stima.

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi volti ad acconsentire la determinazione del valore del bene in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "per

comparazione diretta” considerato che la zona ove risulta ubicato l’immobile, è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull’esistente.

La stima per comparazione si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche e consistenza.

Pertanto il valore dell’unità immobiliare è stato determinato, sulla base delle più recenti compravendite avvenute in zona tenuto conto di parametri tecnici, quali consistenza, accessibilità, fruibilità, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, ubicazione, disponibilità di parcheggio, distanza dalle infrastrutture etc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione, forma, regolarità etc..

Il parametro tecnico utilizzato nei conteggi è il metro quadro, atteso che quest’ultimo è il parametro comunemente usato nelle transazioni attuate in zona, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

I parametri di natura economica invece sono stati individuati attraverso la consultazione delle più note fonti specialistiche del settore (“Agenzia del Territorio – OMI”, “FIAIP”, etc.) nonché per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti in ambito locale.

I valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte dell’esperienza dello scrivente, tenuto conto in particolare dello stato d’uso e dello stato di manutenzione del bene esaminato, nonché delle caratteristiche dello stesso al fine di conferire al risultato della presente stima il massimo equilibrio possibile.

1.4 Oggetto della stima.

Forma oggetto della stima il bene indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del 27/07/2012 repertorio n. 7081/2012, trascritto alla CC.RR.II. di Genova in data 05/10/2012 R.G. 28745 R.P. 22268:

- immobile ad uso box sito in Genova – **Via Pasquale Berghini, civico n. 61 Rosso interno 21** -.

PROCESSI ESTIMATIVI

Atteso che forma oggetto della presente relazione di stima il bene immobile interessato dall'esecuzione in epigrafe, si evidenzia e si ripropone che la stima sotto estesa si è consolidata sulla base di un processo estimativo che ha tenuto conto delle risultanze dei rilievi in loco, di tutte le condizioni influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui effettivamente si trova, ben noto e gradito alle parti acquirenti con stato urbanistico e catastale come da indicazioni contenute negli allegati.

Ciò premesso di seguito si riportano i processi estimativi e la valorizzazione del bene in oggetto.

2.1 Ubicazione, indicazioni generali, elementi costruttivi e caratteristiche del bene.

L'immobile ad uso box oggetto di stima è sito in Genova, Circoscrizione III Bassa Val Bisagno, nel quartiere di San Fruttuoso, facente parte del civico numero 29 di Via Pasquale Berghini, avente accesso tramite un varco carrabile distinto con il civico n. 61 Rosso della via suddetta, contraddistinto con l'interno n. 21.

L'immobile di cui l'unità fa parte integrante ricade in zona semicentrale della città, nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente a metà degli anni 60'.

Il quartiere è servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità; nel complesso gode di una discreta appetibilità di mercato, fermi restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici vigenti, il fabbricato è ubicato in zona "BB" sottozona "BB-RQ" (residenziale di riqualificazione, caratterizzata dalla inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nella quale l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica ancorché avente carattere puntuale).

L'immobile in questione consta di numero sette piani fuori terra aventi destinazione d'uso residenziale ad eccezione del livello terreno, entro il quale trovano posto anche alcuni locali commerciali e, due piani seminterrati adibiti ad autorimessa.

L'edificio oggetto di analisi, ha struttura portante a telaio spaziale a nodi rigidi costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato confezionato in opera.

Gli orizzontamenti sono invece formati da un impalcato continuo costituito da solette presumibilmente realizzate con sistema a travetti e pignatte tipico dell'epoca.

La copertura è in parte di tipo piano non praticabile e in parte a falde inclinate.

Le caratteristiche architettoniche dei prospetti rispecchiano quelle dell'epoca costruttiva - risalente alla metà degli anni 60', caratterizzate da elementi semplici e lineari.

Lo stato conservativo generale dell'immobile, risulta nel complesso essere discreto, mentre il corpo di fabbrica costituente l'autorimessa, versa in condizioni manutentive scadenti.

L'unità immobiliare in discorso è posta al piano primo seminterrato del fabbricato, raggiungibile attraverso un cancello ed una rampa carrabile che, consentono - tramite le parti comuni costituite dalle corsie di manovra - l'accesso alla stessa.

Detta unità è composta da un unico locale di forma rettangolare, al quale si accede tramite un ingresso fornito di serranda basculante metallica.

L'unità in oggetto - *ai fini identificativi* - risulta esposta a est, l'altezza interna è di mt. 2.50 per la parte più estesa, mt 3.00 in prossimità dell'ingresso e, mt 2.00 al disotto della trave esistente.

L'immobile versa in condizioni conservative scadenti.

Quali finiture presenta:

- pavimentazione in battuto di cemento;
- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta;
- impianto elettrico esterno.

2.2 Confinanti.

L'immobile oggetto di stima espone le seguenti coerenze:

- a nord: box auto contraddistinto con il n. 22;

- a est: corsia di manovra;
- a sud: box auto contraddistinto con il n. 20;
- a ovest: rampa carrabile.

2.3 Consistenze.

Il cespite oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito e tramite l'ausilio della relativa planimetria catastale, sviluppa le seguenti consistenze:

- superficie utile box	mq.	12.00
- superficie lorda box	mq.	14.00

2.4 Dati catastali.

L'unità immobiliare ad uso box oggetto di stima risulta censita presso l'Agenzia del Territorio di Genova – Catasto Fabbricati - *in capo a* “....., nato a Genova il per la quota di 1/1 C.F.:” con i seguenti dati di classamento:

- sez. **GED** – foglio **45** – mappale **523** – sub. **44** – Z.C. **1** – cat. **C/6** – classe **4** – m² **15** – R.C. **€ 79,79** -.

2.5 Provenienza e proprietà.

L'immobile è pervenuto alla Sig..... – *per la quota pari ad 1/2* - da, con atto di compravendita a rogito Notaio Armando Salati di Genova del 12/09/1997 Repertorio n. 5575, trascritto alla CC.RR.II. di Genova il 17/09/1997 R.P. n. 15712.

Per completezza, si rileva che la restante quota – pari anch'essa ad 1/2 -, è pervenuta al Sig., odierno procedente, con decreto di trasferimento emanato dal Tribunale di Genova in data 07/10/2010 Repertorio n. 1113.

2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.

Come risulta dai certificati ventennali rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, sull'immobile in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio:

- 01) Trascrizione in data 17/09/1997 – R.G. 22957 R.P. 15712 dell'atto di compravendita del 12/09/1997 Rep. n. 5575
- 02) Iscrizione ipoteca giudiziale in data 17/04/1998 – R.G. 8570 R.P. 1815 derivante da decreto ingiuntivo del 27/03/1997 Rep. n. 432/97, a favore di Leasimpresa S.p.A., per £. 50.000.000 contro
- 03) Iscrizione ipoteca volontaria in data 06/12/1999 – R.G. 36445 R.P. 9393 derivante da concessione a garanzia di debito del 16/11/1999 Rep. n. 5695, a favore di Leasimpresa S.p.A., per £. 100.000.000 contro
- 04) Iscrizione ipoteca volontaria in data 11/07/2002 – R.G. 24769 R.P. 5579 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/06/2002 Rep. n. 5495, a favore di Leasimpresa S.p.A., per €. 28.000,00 contro
- 05) Iscrizione ipoteca giudiziale in data 22/04/2004 – R.G. 17815 R.P. 4114 derivante da decreto ingiuntivo del 18/03/2004 Rep. n. 1144/2004, a favore di Fondiaria SAI S.p.A., per € 23.000,00 contro
- 06) Iscrizione ipoteca legale in data 04/02/2006 – R.G. 6223 R.P. 1197 derivante da ipoteca esattoriale del 27/01/2006 Rep. n. 107178/48, a favore di Gest Line S.p.A., per €. 455.153,72 contro

07) Trascrizione in data 05/10/2012 – R.G. 28745 R.P. 22268 del verbale di pignoramento immobiliare del 27/07/2012 Rep. n. 7081/2012 a favore di e contro

2.7 Regolarità edilizia.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, si sottolinea che presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Genova, risulta depositato agli atti il progetto originale dell'edificio rubricato con il n. 66/1962.

Agli atti dell'ufficio predetto, risulta un ulteriore progetto rubricato con il protocollo D-1270/80, autorizzato con provvedimento n. 1502 del 20/09/1982, al quale ha fatto seguito un progetto di variante in sanatoria, assentito con un ulteriore provvedimento n. 650 del 26/04/1985 che, come evincibile dall'autorizzazione di agibilità, ha previsto la realizzazione di n. 11 box ed un posto auto al piano primo seminterrato e n. 11 box, 2 posti auto ed un ripostiglio al piano secondo seminterrato.

A seguito della disamina degli elaborati grafici a corredo del progetto di variante, nonché della planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia del Territorio, l'immobile risulta sostanzialmente conforme agli stessi.

A completamento di quanto sopra, si evidenzia che il corpo di fabbrica – costituente l'autorimessa -, risulta sprovvisto del Certificato di Prevenzione Incendi, in quanto scaduto. In tal senso – come riportato dal comproprietario dell'unità oggetto di stima -, Sig. Deiana, l'Amministrazione dello stabile di cui detta autorimessa risulta far parte, ha avviato le pratiche necessarie per il rinnovo del certificato suddetto, presso il Comando Provinciale dei VV.FF.

2.8 Decreto di abitabilità - agibilità.

L'immobile civico n. 29 di Via Pasquale Berghini, di cui l'autorimessa costituisce parte integrante, è stato dichiarato abitabile con provvedimento del Sindaco di Genova in data 19 Gennaio 1967 n. 117. Per quanto concerne espressamente il corpo di fabbrica adibito ad autorimessa, quest'ultimo è stato dichiarato agibile con provvedimento del Sindaco di Genova in data 30/10/1986 n. 1515.

2.9 Stato di occupazione dell'immobile.

L'unità oggetto di analisi, attualmente risulta nella disponibilità del precedente, per la quota parte in capo allo stesso. Per quanto concerne l'esecutato, quest'ultimo è risultato irreperibile.

2.10 Criteri di stima.

Richiamate qui le indicazioni tutte fornite al punto 1.1, preme sottolineare che, nella assegnazione del valore al bene in esame, hanno influito in modo decisivo le condizioni del mercato immobiliare in generale, condizionato significativamente dall'attuale crisi economica che, come noto, ingenera fra l'altro, notevoli difficoltà di accesso al credito, con una fisiologica contrazione del mercato immobiliare e, la conseguente diminuzione dei volumi di compravendita, problematiche queste ultime accentuate ulteriormente dalla recente introduzione di nuovi gravami fiscali a carico del comparto immobiliare.

2.11 Prezzo base d'asta.

Preso atto della narrativa che precede, considerate le caratteristiche del cespite in esame, dello stato d'uso e manutenzione, tenuto conto dei comodi e degli incomodi, al bene in oggetto è risultato, assegnabile un valore di:

Quota pari ad 1/2 del locale ad uso box sito in Genova – Via Pasquale Berghini, civico n. 61 Rosso interno 21 -

- prezzo base d'asta afferente la quota di 1/2 €. 10.000,00
(diecimila/00) allo stato attuale.

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

3.1 Riepilogo.

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente indica alla cortese attenzione del Signor Giudice dell'Esecuzione che al bene di cui trattasi è assegnato un prezzo base d'asta come segue:

Quota pari ad 1/2 del locale ad uso box sito in Genova – Via Pasquale Berghini, civico n. 61 Rosso interno 21 -

- prezzo base d'asta afferente la quota di 1/2 €. 10.000,00
(diecimila/00) allo stato attuale.

3.2 Conclusioni.

Tanto espone lo scrivente in evasione dell'incarico ricevuto, e nel restare a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse opportuno porge i migliori saluti.

Genova li, 15 Aprile 2013.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

- geom. Luca Pallavicini -

Allegati:

- 1) Nota di trascrizione del verbale di pignoramento;
- 2) Certificato catastale;

- 3) Planimetria catastale;
- 4) Documentazione tecnica agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Genova;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Verbale di sopralluogo;
- 7) Attestazione invio copia relazione peritale di stima al creditore precedente e al debitore.