

**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 Paola ZAMPIERI

Esecuzione immobiliare **R.E. 714/2012**

Giudizio di esecuzione promosso da:

**CARROZZINO S.r.l.**

**Procedente**

**Avv. Maurizio Lamberti**

**Avv. Claudia Musola**

contro

**Esecutata**

intervenuta

**BANCA CARIGE S.p.A.**

**Procedente**

**Avv. Margherita Pace**

**Relazione di stima del consulente tecnico d'Ufficio inerente**

la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Genova, Municipio V  
Valpolcevera – **Via Paolo Anfossi**, civico n. **17** interno **1**.

**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.
- 2.9 Stato di occupazione dell'immobile.
- 2.10 Oneri di natura condominiale gravanti sul bene che, resteranno a carico dell'acquirente.
- 2.11 Criteri di stima - prezzo base d'asta.

### **3) RIEPILOGO E CONCLUSIONI**

- 3.1 Riepilogo.
- 3.2 Conclusioni.

### **INTRODUZIONE**

#### **1.1 Incarico e premesse.**

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto geom. Luca Pallavicini, libero professionista con studio in Genova, P.zza Tommaseo, civico 2/4 – Telefono 010313500 -, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova con il n. 2602 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della predetta città, con provvedimento della S.V. veniva nominato perito estimatore nel Giudizio di Esecuzione promosso da CARROZZINO S.r.l. BANCA CARIGE S.p.A. intervenuta -, 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, 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 delle 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 delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio, le ricerche e le visure atte ad acquisire le certificazioni ed i dati identificativi dell'immobile medesimo (allegato 2 – 3).

Successivamente, provvedeva a svolgere ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Genova ai fini della verifica della conformità urbanistica dell'unità immobiliare (allegato 4).

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 dall'Istituto di Credito 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 il bene in oggetto 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 oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura etc., od estrinseca, quali ubicazione, disponibilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità 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 delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare, 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 06/10/2012 Rep. n. 8466/2012, trascritto alla CC.RR.II. di Genova in data 22/10/2012 R.G. 30010 R.P. 23153:

**immobile sito nel Comune di Genova – Via Paolo Anfossi, civico n. 17 interno 1.**

#### **PROCESSI ESTIMATIVI**

Atteso che forma oggetto della presente relazione di stima l'unità immobiliare interessata 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 noti e gradite 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'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova, - Municipio V Valpolcevera nella delegazione di Pontedecimo al primo piano dell'edificio contrassegnato dal civico n. 17 di Via Paolo Anfossi, contraddistinta dall'interno n. 1.

L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in zona periferica della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale che godono di quiete e tranquillità, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente ai primi anni del '900 e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori.

Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo 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 "A" (tessuto storico) sottozona "AS" (struttura urbana storica, comprendente centri e nuclei storici minori, tessuti edilizi e percorsi di valore storico, ville ed edifici antichi di valore architettonico).

L'immobile in questione consta di numero quattro piani fuori terra aventi destinazione prevalentemente residenziale, ad eccezione del piano terreno ove trovano posto locali ad uso commerciale.

Trattasi di fabbricato costruito con struttura perimetrale in muratura portante in pietra e copertura a falde inclinate.

Le caratteristiche architettoniche dei prospetti risultano caratterizzate da elementi semplici, lineari e ordinati.

Internamente l'immobile è servito da un vano scala privo di ascensore e risulta dotato degli impianti tecnologici correnti per gli edifici di questa tipologia.

L'atrio di ingresso - dotato di scarsa agibilità -, è pavimentato in marmo, le scale hanno pedate ed alzate anch'esse in marmo, così come i ballatoi, le pareti risultano ultimate con un materiale a spessore sia per quanto inerente l'atrio che il vano scala.

Lo stato conservativo generale dell'immobile, risulta scadente.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano primo del fabbricato ed è composta da un piccolo ingresso, cucina, due camere, un locale igienico ed un ripostiglio oltre ai disimpegni, ed ha annesso altresì un balcone.

L'unità in oggetto è esposta prevalentemente a nord-ovest e a nord-est e gode di sufficiente illuminazione naturale, l'altezza interna è pari mediamente a mt. 2.65.

Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è discreto.

Quali finiture presenta:

- serramenti interni ed esterni in alluminio, questi ultimi forniti di persiane ad ante;
- porte interne in legno;
- pavimentazione costituita da piastrelle;
- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta, ad eccezione del locale igienico e della cucina, entro i quali sono presenti piastrelle in ceramica;
- apparecchi igienici di tipo corrente;
- impianto elettrico sotto traccia;



Notaio Angelo Noli di Genova Repertorio n.39793 del 17/01/1994, trascritto alla CC.RR.II. di Genova il 19/01/1994 R.G. n. 1299 R.P. n. 1021.

## **2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.**

Come risulta dai certificati ventennali rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 25/01/2013, sull'immobile in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio:

01) Trascrizione in data 19/01/1994 – R.G. n. 1299 R.P. n. 1021 dell'atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Noli di Genova Rep. n. 39793 del 17/01/1994, a favore di \_\_\_\_\_ a e \_\_\_\_\_

02) Iscrizione in data 05/10/2005 – R.G. n. 52802 R.P. n. 12080 di ipoteca volontaria Repertorio n. 1420/1059 del 28/09/2005 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Crige S.p.A. per €. 90.000,00, € \_\_\_\_\_ quale debitore non datore di ipoteca;

03) Trascrizione in data 22/10/2012 – R.G. n. 30010 R.P. n. 23153 del verbale di pignoramento immobiliare Repertorio n. 8466/2012 del 06/10/2012 a favore di CARROZZINO S.r.l. e c \_\_\_\_\_

## **2.7 Regolarità edilizia.**

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, si sottolinea che presso l'ufficio Visura del comune di Genova nonché l'Archivio Storico del medesimo, non risulta depositato agli atti il progetto originale dell'edificio.

Con espresso riferimento all'unità immobiliare oggetto di analisi, è stata inoltrata presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova, DIA con deroga ai sensi dell'art. 4) Legge Regionale 29/02 con richiesta atto di

assenso - protocollata al n. 3448 presentata in data 25/05/2006 -, afferente “... opere di manutenzione straordinaria con inserimento nuovo poggiolo e modifica apertura ...”.

A seguito della disamina degli elaborati grafici – *costituenti parte integrante della Denuncia di Inizio Attività sopraindicata* -, lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale dei locali oggetto di analisi – per quanto concerne le parti prospettiche -, risulta conforme rispetto a quanto rappresentato in seno agli elaborati predetti, nonché per quanto attiene la sua distribuzione interna, alla planimetria catastale agli atti presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio.

In riferimento ad eventuali annotazioni da formularsi ai sensi degli articoli 17 e 40 della Legge 28/02/1985 n° 47, in considerazione di quanto emerso dalle ricerche esperite dallo scrivente - che riconducono l’epoca di costruzione originaria dell’immobile oggetto di esecuzione indicativamente al 1900 -, lo scrivente non ritiene necessario riportare nota alcuna.

Infine per quanto inerente la presenza di eventuali vincoli ed in particolar modo quelli previsti dal decreto legislativo del 29/10/1999 n. 490, a seguito delle ricerche esperite presso l’ufficio cartografico del comune suddetto, l’immobile non risulta soggetto a vincolo.

## **2.8 Decreto di abitabilità.**

Pur non essendo provvisto del “decreto di abitabilità”, l’edificio non risulta carente sotto questo profilo, in quanto costruito antecedentemente all’anno “1934”, anno di emanazione del “Regio decreto” (e successive modifiche ed integrazioni) che regola la normativa.

## **2.9 Stato di occupazione dell’immobile.**

L'unità oggetto di analisi, attualmente è occupata dalla signora \_\_\_\_\_ subentrata ad un contratto di locazione preesistente decorrente dal 01/02/2013, registrato a Genova in data 13/02/2013 \_\_\_\_\_, intervenuto tra l'esecutata ed il Sig.

Detto contratto ha durata prevista pari ad anni uno, decorrenti dal 01/02/2013 al 31/01/2014 e, come evincibile al punto n. 8 dello stesso "*... Il conduttore potrà recedere dal contratto per gravi motivi con preavviso di almeno 3 mesi a mezzo lettera raccomandata. In mancanza di disdetta per lettera raccomandata, inviata da una delle parti almeno tre mesi prima della scadenza, il presente contratto si intenderà rinnovato a norma di legge ...*".

Ai fini della stima, l'immobile viene considerato occupato.

#### **2.10 Oneri di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.**

Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la comunicazione dell'amministrazione del Condominio civico n. 17 di Via Paolo Anfossi, la situazione debitoria dell'immobile "de quo" nei confronti del condominio risulta pari ad €. 2.771,36.

#### **2.11 Criteri di stima – Prezzo a basa d'asta.**

Richiamate qui le indicazioni tutte fornite al punto 1.3, preso atto della narrativa che precede, considerate le caratteristiche delle unità in esame, dello stato d'uso e manutenzione, tenuto conto delle pertinenze, dei comodi e degli incomodi, nonché infine delle indicazioni fornite dalle più note fonti specialistiche del settore ("Agenzia del Territorio – OMI", "FIAIP.", etc.),

tenuto conto altresì della grave crisi economica nazionale ed internazionale che, ha ingenerato notevoli difficoltà di accesso al credito, con una conseguenziale fisiologica contrazione del mercato immobiliare, il valore unitario a metroquadrato applicabile per il cespite ad uso abitativo, è pari ad €./mq. 1.200,00.

Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale precedentemente calcolata otteniamo che il **valore commerciale** stimato è pari a

- mq. 60.00 x €./mq. 1.200,00. = **€. 72.000,00**  
**(settantaduemilaeuro/00)**

## **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 ai beni di cui trattasi è assegnato un prezzo base d'asta come segue:

*Immobile ad uso abitativo sito in Genova – Via Paolo Anfossi, civico n. 17 interno 1.*

- prezzo base d'asta afferente la piena proprietà **€. 72.000,00**  
**(settantaduemilaeuro)** 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, 16 Dicembre 2013.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

- geom. Luca Pallavicini -



Allegati:

- 1) Nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento;
- 2) Certificato catastale;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Documentazione e provvedimenti reperiti presso l'ufficio Tecnico del comune di Genova;
- 5) Richiesta inoltrata all'Amministrazione dello stabile, ai fini dell'acquisizione di dati correlati alle eventuali spese insolute a carico dell'unità oggetto di stima;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Attestato di Prestazione Energetica;
- 8) Attestazione invio copia relazione peritale di stima al creditore precedente e al debitore.