

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Condominio Via Giuditta Tavani civ. 4

(avv. Marina Benzi)

Contro

XX

debitore esecutato

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*



1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: quota del 100 % della piena proprietà di appartamento in Genova, via Giuditta Tavani civ. 4 int. 12, composto da ingresso alla genovese, due camere, cucina e bagno.

1.1 - Dati tecnici

Le Superficie Commerciale dell' immobile è stata misurata secondo il criterio della Superficie Esterna Lorda e risulta pari a mq. 62,30

Superficie Commerciale arr/ta mq. 62,00

1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione Sam, l' immobile oggetto della presente relazione risulta in capo a XX, Sezione Sam, foglio 43 mappale 217 sub. 34, Cat. A/4, Classe 3°, vani 4,5, R.C. €. 278,89.

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

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi, mentre quanto riportato sulla visura catastale non corrisponde all' attuale proprietaria deceduta in data 3/10/2015.

Alla data del 26/10/2015 giorno in cui lo scrivente ha fatto le verifiche presso l' anagrafe del Comune di Genova, non era stata presentata la relativa denuncia di successione.

1.4 – Confini

nord: muri divisori con vano scale e interno 11;

est: muri perimetrali su distacco;

sud: muri perimetrali su distacco;

ovest: muri perimetrali su via Tavani;

sopra: con interno 14;

sotto: con interno 10.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: periferica residenziale, con scarsa possibilità di parcheggio è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con il centro città tramite via Walter Fillak. Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO

Da ricerche eseguite presso l' anagrafe del Comune di Genova, lo scrivente ha riscontrato che l' esecutata, sig. XX è deceduta in Genova in data 3/10/2015.

.....

Trattandosi di vicenda successiva alla data di trascrizione del pignoramento, la stessa non rileva ai fini dell' espropriazione forzata già radicata ne risulta opponibile ai creditori precedenti o intervenuti.

L' immobile risulta in scadente stato di manutenzione ed abitato, senza alcun titolo, alla data del 27/10/2015 da:

- YY.

3.1 - Evoluzione della proprietà negli ultimi ventanni

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

- atto notarile pubblico a rogito del notaio Luigi Gambaro in data 14/3/2000, rep. n. 41.500, a favore di XX, contro Aloia Guglielmo.

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. L' esecutata risulta debitrice nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data della presente perizia per complessivi € 3.078,86, così ripartiti:

- | | |
|--|------------|
| • quote successive fino alla data del 31/12/2014 | € 1.053,62 |
| • preventivo anno 2015 | € 800,00 |
| • preventivo lavori tetto e porzione di facciata | € 1.225,24 |

Le spese ordinarie annue sono di circa € 800,00.

4.1.5. Attestazione Prestazione Energetica: per l'unità immobiliare in esame è stato redatto l'

Attestato di Prestazione Energetica, n° 6185 in data 9/2/2012.

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

4.2.1 - Trascrizioni

- Trascrizione in data 24/3/2000 ai numeri 8523/5510 di atto notarile pubblico a rogito del notaio Luigi Gambaro, in data 14/3/2000, rep. n. 41500, a favore di XX, contro Aloia Guglielmo.

4.2.2 – Iscrizioni

- Iscrizione in data 24/3/2000, ai numeri 8524/2098 di ipoteca volontaria derivante da atto notarile pubblico a rogito del notaio Luigi Gambaro, in data 14/3/2000, rep. n. 41501, a favore di Banca Carige S.p.A. contro XX;

4.2.3 - Pignoramento

- Trascrizione in data 20/9/2013 ai numeri 25943/19722 di verbale di pignoramento immobili redatto in data 19/7/2013, rep. N. 7852/2013, a favore di Condominio via Tavani civ. 4 contro XX.

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

L' esecutata risulta debitrice nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data della presente perizia per complessivi €. 3.078,86.

6. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato in questione risulta di edificazione ultra secolare.

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura del Comune di Genova, è stata reperita la comunicazione ai sensi dell' articolo 26 della Legge 47/85, prot. n. 109/2000, che prevedeva la realizzazione di alcune opere interne, mai eseguite.

Lo stato definito come *"attuale"* dal progettista, arch. Enrico Fossa, è presumibilmente quello *"legittimato"*, che corrisponde allo stato attuale dei luoghi, così come rilevato dallo scrivente, pertanto, fatte le considerazioni di cui sopra, se ne presume la regolarità.

Il fabbricato in esame, stante l' epoca costruttiva ultra secolare, 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.

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, ambito di riqualificazione urbanistico residenziale.

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: muraria - condizioni: sufficienti
Solai: legno - condizioni: sufficienti
Copertura: tipologia: a tetto - condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura - condizioni: sufficienti.
Portone accesso: tipologia: a doppia anta - materiale: metallo - condizioni: sufficienti.
Pavimenti: in marmette di graniglia - condizioni: scadenti.
Pareti: in tinta lavabile - condizioni: scadenti.
Cucina: pareti e pavimenti in ceramica - condizioni: scadenti.
Bagno: pareti e pavimenti in ceramica - 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 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 l' esecutata deceduta in data 3/10/2015 ed avendo come eredi, 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 (OMI)** dell' Agenzia del Territorio che per la micro zona n. 36 con riferimento ad abitazioni di tipo economico, indica valori variabili da €/mq. 1.000,00 ad €/mq. 1.400,00;
- 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 ordinari

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 per immobili di tipo economico, i seguenti valori: da €/mq. 825,00 ad €/mq. 1.001,00;

- **Scenari Immobiliari:** 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. 2.100,00 a €/mq. 3.600,00.

- 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. 850,00 a €/mq. 950,00.

Lo scrivente valutati i sopra indicati valori, ritiene congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale pari ad €. 1.000,00, riferito ad un immobile avente *caratteristiche medie, escludendo i valori proposti da Scenari Immobiliari.*

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 ed in particolare su quello legato alla zona in esame.

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.



Il mercato immobiliare dell' area in esame è quello che ha visto negli ultimi anni il ribasso più accentuato, legato alle zone di via Sampierdarena, Rolando e Fillak.

Si tratta di una zona di Genova che negli ultimi anni ha subito un consistente degrado e dove hanno acquistato numerosi sud americani che ora, in difficoltà col pagamento del mutuo, vendono l'abitazione; in particolare questo fenomeno ha interessato la zona di via Fillak e di via Campasso.

In questo momento storico è molto elevata l' offerta di beni immobili a fronte di una bassissima richiesta.

L' Agenzia delle Entrate – Territorio nel rapporto dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare 2014 fornisce i dati riportati nella tabella che segue, che per il settore residenziale, evidenziano una variazione negativa del 7,5% 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%
LIGURIA	2.399	-6,3%	2.678	-3,0%

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, 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 – categoria A/4	0,95
2	Ubicazione – periferica	1,00
3	Livello di piano – intermedio per edifici senza ascensore	0,95
4	Vetusta edificio	0,95
5	Conservazione e manutenzione	0,95
6	Qualità dell' edificio – popolare	0,95
7	Normo dimensionamento – mediocre	0,95
8	Disponibilità – occupato senza contratto	0,95
Prodotto dei Coefficienti		0,70

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 **€. 735,00.**

12.5 - Calcolo del valore di mercato

Valore complessivo di mercato:

mq. 62,00 x €/mq. 530,00 €. 32.860,00

Correzioni di stima:

- riduzione percentuale pari al 10% del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: €. 3.286,00
- Spese di amministrazione insolute €. 3.078,86

VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO arr/to: €. 38.000,00.

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 36 e per abitazioni di tipo economico indica valori variabili da €/mq. 1.000,00 ad €/mq. 1.400,00.

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale preso a riferimento per il calcolo del valore di mercato pari ad €/mq. 735,00, si colloca al di sotto del valore minimo.

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. 16 pagine e n. 6 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, 24/11/2015

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)

Allegati:

- planimetria catastale;
- certificato catastale;
- documentazione fotografica;
- A.C.E.;
- documentazione progettuale prot. n. 109/2000;
- documentazione anagrafe Comune di Genova.

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 Tavani civ. 4 contro XX, 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, 24/11/2015

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