

R.E. n° 346/2014

Riunita alla procedura

R.E. n° 514/2014

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(avv. Mauro Scancarello)

Banca Carige S.p.A.

Creditore iscritto non intervenuto

contro

XXXXXXXXXXXX

debitore esecutato

G.E.: dott. Paola Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **geometra Paolo De Lorenzi**

Iscritto all' albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n° 2292

Con studio in Genova, via Luccoli 16/3 – tel. 010/247.42.33 – fax: 010/251.64.90

mail: paolo.de.lorenzi@geopec.it



Verifica documentale e precisazioni

L'atto di pignoramento trascritto in data 22/4/2014 al R.G. n° 9274, colpisce due immobili, e più precisamente:

1. quota di 1000/1000 dell'appartamento in via V Maggio 99/7;
2. quota di 500/1000 di immobile in via Redipuglia 1.

Relativamente all'immobile di cui al punto 2, lo stesso risulta privo dei dati di classamento ed intestato a: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$.

Detto immobile non viene riportato nella relazione notarile in data 18/6/2014 a firma del notaio Andrea Fusaro, in quanto da ricerche eseguite non risulta di proprietà dell'esecutato.

Lo stesso bene è stato oggetto di pignoramento immobiliare in quanto risulta erroneamente intestato all'attuale esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, **vista anche la rinuncia formulata da parte procedente in data 28/1/2015**, si procederà alla stesura della presente relazione solo per l'appartamento in via V Maggio civ. 99 interno 7.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO unico quota dell'intero della piena proprietà di appartamento in Genova via V Maggio civ. 99 interno 7, composto da: ingresso alla genovese, sala doppia, due camere, disimpegno, bagno, cucina e poggiolo.

1.1 - Dati tecnici

Abitazione		mq.	112,95
Poggiolo	mq. 1,82 x 50%	mq.	<u>0,91</u>
	Superficie lorda virtuale	mq.	113,86



Superficie lorda virtuale arr/ta : 114,00

1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione Qua, l' immobile oggetto della presente relazione risulta in capo a XXXXXXXXXXXXX, foglio 6 mappale 446 sub. 11, Cat. A/3, classe V°, vani 6,5, R.C. €. 1.275,65.

1.3 – Regolarità catastale

(comma 1bis dell' art.29 della legge n° 52 del 1985)

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi: si sono rilevate le seguenti difformità:

- demolizione di una tramezza per la creazione dell' attuale sala;
- accorpamento del ripostiglio al w.c. per la creazione del bagno;
- demolizione di parte della tramezza divisoria tra l' ingresso ed il salone.

Quanto riportato sulla visura catastale corrisponde all' attuale proprietario.

1.4 – Confini appartamento

nord: muri perimetrali su distacco verso ferrovia;

est: muri divisorii con vano scale e interno 8;

sud: muri perimetrali su via V Maggio;

ovest: muri perimetrali su via Acerbi;

Sopra: con sotto tetto;

Sotto: con interno 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semi 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 V Maggio.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO

In buono stato di manutenzione risulta attualmente locato alla signora XXXX

XXXXXX senza alcun contratto di locazione.

Lo scrivente ha effettuato accertamenti presso l' Agenzia delle Entrate –

Genova 1 – senza reperire alcun documento.

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. Nonostante i ripetuti solleciti all' amministratore Andrea Torti, lo stesso

non ha fornito alcun dato.

Spese ordinarie: nonostante i ripetuti solleciti all' amministratore Andrea

Torti, lo stesso non ha fornito alcun dato.

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° 6543 in data

5/2/2015, protocollato dalla Regione Liguria in data 5/2/2015 al n.

PG/2015/002166.

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

procedura:

4.2.1. Trascrizioni

- Trascrizione in data 28/3/1980 R.P. n. 6505 di atto di donazione a rogito



del notaio Luigi Schiaffino in data 13/3/1980 rep. n. 17330 a favore di

XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX;

- Trascrizione in data 20/7/1983 R.P. n. 13895 di denuncia di successione del sig. XXXXXXXXXXXXX, registrata a Genova al n. 50 – volume n. 4261 a favore di XXXXXXXXXXXX o XXXXXXXXX.

4.2.2. Iscrizioni

- Iscrizione in data 28/2/2011 R.P. n. 1178 di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a rogito del notaio Gianluca Bozzo in data 25/2/2011 rep. n. 46092, a favore di Banca Carige S.p.A. contro XXXXXXXXXXXX.

4.2.3. Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 22/4/2014 – R.P. n° 7338 redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 7/4/2014 rep. n° 3065/2014 a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: €. 1.500,00.

4.3.2. di conformità catastale: dovrà essere presentata nuova planimetria catastale che rappresenti lo stato attuale dei luoghi: costo stimato €. 500,00 compreso di oneri.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

In buono stato di manutenzione risulta attualmente locato alla signora Carla Benvenuto senza alcun contratto di locazione.

Lo scrivente ha effettuato accertamenti presso l' Agenzia delle Entrate – Genova 1 – senza reperire alcun documento.

Nonostante i ripetuti solleciti all' amministratore Andrea Torti, lo stesso non



ha fornito alcun dato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

- atto di donazione a rogito del notaio Luigi Schiaffino in data 13/3/1980 rep. n. 17330 a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX;
- denuncia di successione del sig. XXXXXXXXXXXX, registrata a Genova al n. 50 – volume n. 4261 a favore di XXXXXXXXXXXX o XXXXXXXX.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui l' immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato di edificazione ultra secolare.

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura ed Ufficio Condoni Edilizio del Comune di Genova è stata reperita la comunicazione ai sensi dell' articolo 26 della Legge 47/85, prot. n° 14490 del 4/11/1987.

Mancando gli elaborati grafici, che in allora il comune di Genova non richiedeva per tale tipo di pratica, dalla lettura della relazione si evince che le sole opere murarie denunciate sono quelle relative all' ampliamento del bagno, mentre nulla viene detto circa la demolizione della tramezza per la creazione dell' attuale sala e per la demolizione di parte della tramezza divisoria tra l' ingresso ed il salone.

Pertanto, per le opere non denunciate, presumendo che le stesse siano state eseguite contestualmente a quelle di cui alla relazione sopra richiamata in data ottobre 1987, dovrà essere presentata comunicazione di opere interne ai sensi dell' articolo 22 comma 3° della L.R. 16/2008 per interventi eseguiti successivamente al 17/3/1985 e prima del 1/1/2005, mediante presentazione della seguente documentazione:



- relazione descrittiva;
- elaborati grafici;
- autocertificazione circa la data di esecuzione delle opere;
- ricevuta versamento €. 172,15.

Si stima un costo pari ad €. 1.500,00 compresi oneri.

8. 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-CE la cui funzione caratterizzante è la residenza.

Nella sottozona BB gli interventi sugli edifici esistenti sono finalizzati alla riqualificazione, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche di pregio degli edifici e degli spazi liberi.

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2010, adottato con Delibera di Consiglio

Comunale in data 7/12/2011, il fabbricato ricade nell' ambito AC-IU, la cui funzione caratterizzante è la residenza.

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.

42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muratura di pietrame - condizioni: sufficienti

Solai: in legno - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a tetto - condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura di pietrame - condizioni: sufficienti.



	Portone accesso: tipologia: ad anta doppia - materiale: legno -	
	condizioni: scadenti.	
	Pavimenti: in graniglia di marmo alla venezia con decori -	
	condizioni: buone.	
	Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone.	
	Cucina: pavimento e pareti in ceramica - condizioni: buone.	
	Bagno: pavimento e pareti in ceramica - condizioni: buone.	
	Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone.	
	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	
	11. DIVISIBILITA' DEL BENE	
	Stante le caratteristiche del bene in oggetto, lo scrivente ritiene l' immobile	
	NON divisibile.	
	12. VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	
	12.1 Criterio di Stima	
	Per la valutazione del bene oggetto di stima, si ritiene di applicare il metodo	
	sintetico per comparazione dei 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'Agenzia del Territorio fascia/zona: quarto quinto - Microzona n. 83 – valori riferiti ad abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale: da €/mq. 2.150,00 a €/mq. 3.100,00;
- 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). Valori per abitazioni di tipo economico da €/mq. 2.250,00 a €/mq. 3.300,00;
- banca dati dei valori di mercato espressi dall' **Osservatorio F.I.A.I.P. Liguria**: valori da €/mq. 2.300,00 a €/mq. 2.500,00 per immobili in buono stato.
- **Consulente Immobiliare** rivista specializzata edita da il Sole 24 ore, che fornisce le seguenti quotazioni medie riferite al 2° semestre 2014 per abitazioni recenti: €/mq. 2.850,00 per immobili in zone semi



centrali.

Lo scrivente valutati i sopra indicati valori, ritiene congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie lorda virtuale pari ad €. 2.600,00, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie.

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 - edifici senza ascensore	1,00
Qualità dell' edificio	0,80
Svalutazione per immobili locati	0,95
Vetusta edificio > 60 anni	0,75
Ubicazione - zona fronte mare	1,10
Categoria catastale - A/3	1,00
Normo dimensionamento - normale	1,00

12.5. Calcolo 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.

Valore venale : mq. 114,00 x €/mq. 2.600,00 x 0,63 = €. 185.842,80.-

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:

o regolarizzazione catastale €. 500,00

o regolarizzazione edilizia €. 1.500,00

Compressivamente €. 2.000,00

12.7 – Stima del valore a base d' asta

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

- valore venale €. 185.842,80

- detrazione per correzioni di stima €. 2.000,00

Valore a base d' asta €. 183.842,80

Valore a base d' asta arrotondato: €. 184.000,00.-

Genova, 5/2/2015

L' Esperto

(Geom. Paolo De Lorenzi)



Allegati:

- planimetria catastale;
- certificato catastale;
- documentazione fotografica;
- Attestato Prestazione Energetica;
- comunicazione ai sensi dell' articolo 26 della Legge 47/85, prot. n° 14490 del 4/11/1987;
- planimetria stato rilevato;
- scheda riassuntiva.



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

Il sottoscritto **geometra Paolo De Lorenzi**, in qualità di esperto nominato
nella procedura promossa da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
XXXXXXX contro **XXXXXXXXXX**, attesta di avere inviato copia della
presente relazione ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, nel
rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 5/2/2015

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)

