

R.G.E. n. 914/2015

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

Banca Nazionale del Lavoro

Creditore procedente

Avv. Lucio Ghia

contro

Debitore esecutato

G.E. : Dott. AMMENDOLIA

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato : Geometra Marrocco Massimo

Iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Genova n. 2182

Con studio in Genova – Via Boine 26 – cell. 3334853563

E mail – geometramarrocco1@gmail.com

Il sottoscritto Geom. Massimo Marrocco procede alla stesura della seguente relazione di stima, relativamente al quesito assegnato in sede di nomina.

a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei.

Il sottoscritto Geom. Massimo Marrocco, nominato Esperto nella procedura di cui in epigrafe, ha controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c, verificando che quanto depositato, è conforme a quanto stabilito nell'articolo sopracitato, per gli immobili di esclusiva proprietà dell'esecutato.

- **provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.**

Lo scrivente ha proceduto all'accesso all'unità immobiliare, di esclusiva proprietà dell'esecutato, tramite accesso con la società Sovemo, si precisa che non sono presenti comproprietari.

- **Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia.**

Riguardo al valore di mercato, comprese tutte le procedure inerenti alla sua determinazione, lo scrivente procederà nei punti successivi della presente relazione di stima.

b) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile in lotti autonomi :

Lotto unico :

- Unità Immobiliare in Via Lanza civico n. 3 interno 10 – Genova.

UNITA' IMMOBILIARE - Via Lanza 3/10 - Genova

1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Piena proprietà dell'unità immobiliare (quota 1000/1000) situata nel Comune di Genova, Provincia di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civico 3 di Via Lanza e più precisamente :

Appartamento con altezza pari mt. 3,10, distinto con l'interno 10, posto al piano quarto, composto da ingresso/soggiorno, due camere, cucina (H=2,74), bagno (H=2,98), due poggiali, piccolo ripostiglio esterno sul poggiolo.

1.1 - Dati tecnici appartamento

Superficie principale SIN – superficie interna netta = mq 57,09

Superficie principale SIL – superficie interna lorda = mq 64,22

1.2 - Calcolo superficie commerciale di mercato

SIL – superficie interna lorda = mq 64,22

Superfici secondarie = mq 1,25

Totale superficie lorda commerciale di mercato = mq **65,47**

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Provincia di Genova intestato in capo a _____ nato a _____ con i seguenti dati catastali :

- Unità Immobiliare in Via Lanza civico n. 3 interno 10, sezione RIV , foglio 25, mappale 101 - subalterno 12, categoria A/4, classe 4, vani 5, mq 68, mq 67 escluse arre scoperte, rendita catastale euro 309,87.

1.4 - Confini

L'appartamento così confina :

- a nord : con distacco su Via Lanza ;
- ad est : con vano scala ed interno 9;
- a sud : con distacco su area privata ;
- ad ovest : con condominio civico 1 di Via Cernuschi ;
- sopra : con unità immobiliari stesso civico ;

- sotto : con unità immobiliari stesso civico.

2 Una sommaria descrizione del bene

2.1. Caratteristiche appartamento : in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, sono presenti tracce d'umidità, risulta completo degli impianti tecnologici di base, con finestre in alluminio doppi vetri, persiane di alluminio, pavimenti in piastrelle, porte interne in legno, porta caposcala in buono stato.

2.2. Caratteristiche zona : quartiere a carattere abitativo periferico con buone possibilità di parcheggio nelle strade attigue per i residenti e non. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.3. Caratteristiche zone limitrofe : residenziali i principali centri limitrofi.

2.4. Collegamenti pubblici : strada principale a 50 metri, ferrovia a 3 chilometri circa ed autostrada all'uscita di genova-rivarolo a circa 5 chilometri.

3 La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni

3.1. Attuale proprietario

All'esecutato , l'appartamento è pervenuto con atto di compravendita del 20/03/2002 rep. n. 16274, rogante Notaio Biglia, trascritto a Genova il 10/04/2002, registrato a Genova con n. 9236.1/2002.

3.2. Precedenti proprietari

Al Sig. , l'appartamento è pervenuto per atto autenticato dal Notaio Ottavio Ferrando di Genova in data 5 novembre 1993 (Autentica N. 104371 di Repertorio), registrato a Genova il 15 novembre 1993 al N. 2553, trascritto ivi il 24 novembre 1993 al N. 18772 del Reg. Part..

4 Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore

L'appartamento risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

5 L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico ; riporti

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Per l'appartamento in questione non risultano vincoli di cui al quesito sopra riportato, mentre risultano oneri, specificatamente spese condominiali insolute.

L'importo delle spese fisse annue di gestione condominiali ammontano a circa euro 830,00.

L'importo delle spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto ammontano a euro 0,00.

Le spese condominiali insolute, sono a pari ad euro 1650,49.

Dalle ricerche effettuate, risulta un procedimento giudiziario iniziale, relativo al bene pignorato, da parte dell'Amministrazione condominiale, tramite decreto ingiuntivo.

Dovranno essere indicati :

- **Le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni ;** per quanto si è potuto accertare non risultano cause in corso.
- **Gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura ;** per quanto si è potuto accertare non risultano atti di asservimento.
- **Le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge ;** nessuno.
- **Gli altri pesi o limitazione d'uso, in particolare verificati che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli ;** per quanto si è potuto accertare non risultano altri pesi e limitazioni d'uso.

6 L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, dovranno essere indicati :

6.1. Le iscrizioni ipotecarie

- Iscrizione contro del 10/04/2002 – Reg. Par. 2718 Reg. Gen. 12777

Pubblico ufficiale Biglia Piero repertorio 16275 del 20/03/2002

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Immobili siti in Genova (GE)

- Iscrizione contro del 02/09/2010 – Reg. Par. 5827 Reg. Gen. 29410

Pubblico ufficiale Equitalia Sestri spa repertorio 990014/48 del 24/08/2010

Ipoteca legale derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato del DLGS 46/99 e dal DLGS 193/01.

Immobili siti in Genova (GE)

- Iscrizione contro del 11/04/2013 – Reg. Par. 1108 Reg. Gen. 11177

Pubblico ufficiale Equitalia Nord spa repertorio 2012/5100 del 05/04/2013

Ipoteca legale derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato del DLGS 46/99 e dal DLGS 193/01.

Immobili siti in Genova (GE)

6.2. I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- Trascrizione contro del 01/12/2015 Reg. Part. 22638 Reg. Gen. 30666

Pubblico ufficiale Tribunale di Genova repertorio 11588 del 20/11/2015

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

Immobili siti in Genova (GE)

7 La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa ; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza delle quali l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa

eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A seguito di accessi on line, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova (GE), per l'appartamento de quo, si è riscontrato quanto segue.

Il fabbricato non è provvisto di regolare progetto.

Il fabbricato non è provvisto di regolare di decreto d'abitabilità.

Dalle ricerche effettuate si precisa la sostanziale regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare de quo, tranne per quanto sopra riportato.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente, non si sono riscontrate rilevanti difformità.

Rispetto alla cartografia del vigente piano urbanistico, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella seguente zona : - Zona BB - RQ – Nella sottozona BB la funzione caratterizzante é la residenza.

Stima del valore di mercato

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 e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la 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.

Ai fini estimativi, tenendo conto di quanto richiesto al punto a) del quesito, lo scrivente assume il prezzo di mercato, a metro quadro, fornito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Quadro OMI), come riferimento preliminare di valutazione, rapportandolo ai prezzi emersi dall'indagine di mercato per la zona in esame.

Per gli immobili ubicati a Genova in Via Lanza il prezzo a metro quadro fornito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è il seguente :

Fascia/zona: Periferica/RIVAROLO TU.M. (V.JORI-V.VEZZANI-V.CANEPARI)

Provincia: GENOVA - **Comune:** Genova - **Codice di zona:** D49

Microzona catastale n.: 22

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300
------------------------------	---------	-----	------

Vista la situazione attuale del mercato immobiliare, dipendente dalla crisi economica generalizzata, occorre considerare un abbattimento del 20% del prezzo unitario a metro quadrato,.

Unico lotto - Unità Immobiliare in Via Lanza civico n. 3 interno 10 (Genova).

Totale superficie lorda commerciale di mercato = mq 65,47

Valore a metro quadro : €/mq 900 a mq - 20% = €/mq 720,00

Valore complessivo : mq 65,47 x €/mq 720,00 =	€	47.141,64
---	---	-----------

Adeguamenti e riduzioni :

- Oneri regolazione urbanistica (comune e catasto)	€	0,00
- Lo stato d'uso e di manutenzione (- 10% sul valore)	€	4.714,16
- Lo stato di possesso	€	0,00
- Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	€	0,00
- Spese condominali insolute	€	1.650,49
- Valore a base d'asta	€	40.776,99
- Valore a base d'asta arrotondato :	€	40.777,00

8 Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

Lo scrivente, essendo certificatore energetico della Regione Liguria, ha redatto l'APE richiesto.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca

altresi la valutazione della sola quota indivisa.

Non vi sono quote indivise, dato che l'esecutato ha la piena proprietà.

9 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO

9.1. Operazioni peritali

- Nomina geom. Massimo Marrocco, esperto nella procedura di cui sopra dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Parentini ;
- giuramento in cancelleria in data 24 maggio 2016 ;
- fissazione del sopralluogo in data 24 giugno 2016, mediante invio di raccomandata all'esecutato ed e-mail al creditore precedente ;
- Primo sopralluogo del 24 giugno 2016, con mancato accesso all'unità immobiliare ;
- fissazione del secondo sopralluogo in data 12 luglio 2016, mediante invio di raccomandata all'esecutato ed e-mail al creditore precedente ;
- Secondo sopralluogo del 12 luglio 2016, con mancato accesso all'unità immobiliare ;
- istanza all'Ill.mo G.E. per la nomina del custode, dell'accesso forzoso ;
- Terzo sopralluogo del 4 novembre 2016, con accesso tramite la società SOVEMO all'unità immobiliare oggetto di accertamento, in quella sede lo scrivente procedeva al rilievo metrico, sia per redazione della planimetria, sia per il certificato APE, inoltre effettuava un rilievo fotografico ;
- redazione della relazione di stima, completa di elaborazione della planimetria dell'appartamento oggetto di stima e di tutti gli allegati ;
- redazione dell' APE per l'unità immobiliare e sua registrazione presso la Regione Liguria ;
- invio telematico della relazione di stima alla Cancelleria ;
- invio della relazione di stima alle parti tramite e-mail;

9.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Accessi presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale e della visura storica ;
- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per ispezione ipotecaria ;
- accessi telematici e fisici presso gli uffici comunali per gli adempimenti di controllo richiesti ;

- richiesta al Notaio dell'atto di proprietà ;
- comunicazione all'amministratore di quanto richiesto nel quesito.

Tutte le operazioni dello scrivente si sono svolte correttamente e nei tempi necessari.

Il sottoscritto, che ritiene di aver diligentemente assolto con piena obiettività il mandato affidatogli dalla S.V.Ill.ma, nel tenersi a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o supplemento di consulenza, con osservanza si firma.

Genova li, 8 dicembre 2016

L' Esperto

Geometra Massimo Marrocco (firma digitale)

Allegati :

- 1) Raccomandata per comunicazione del sopralluogo.
- 2) Verbale delle operazioni peritali.
- 3) Atto notarile di provenienza.
- 4) Documentazione fotografica.
- 5) Planimetria redatta in base al rilievo.
- 6) Redazione certificato APE con ricevuta pagamento.
- 7) Precisazione del credito con spese insolute condominiali.
- 8) Visure catastali attuali e planimetria catastale NCEU.
- 9) Visure alla Conservatoria.
- 10) Visura urbanistica.

Attestazione degli adempimenti

Il sottoscritto Geom. Massimo Marrocco, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro spa contro Oliveri Calogero debitore esecutato, attesta di avere inviato copia della presente relazione, al creditore procedente ed al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova li, 8 dicembre 2016

L' Esperto

Geometra Massimo Marrocco (firma digitale)