

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Franco Davini

Esecuzione immobiliare R.E.: 418/2011

Giudizio di esecuzione promosso da:

Banca Carige S.p.A.

Procedente

Avv. Fabrizio Borchì

contro

Esecutata

Relazione di stima del consulente tecnico d'Ufficio inerente

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Genova, Circoscrizione IV
Media Val Bisagno – Via Piacenza civico n. 15 interno 30 scala "A" -.

Indice generale:

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 Criteri di stima.
- 2.11 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 dalla Banca Carige S.p.A., contro _____, 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 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 del Territorio di Genova – Catasto Fabbricati -, le ricerche e le visure atte ad acquisire le certificazioni ed i dati identificativi dello stesso immobile (allegato 2 – 3).

Successivamente, provvedeva a svolgere ricerche presso l'Archivio Storico 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 procedente.

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 del Territorio – OMP", "F.I.A.I.P.", 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 04/06/2011 Repertorio n. 5094, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/06/2011 R.G. 21754 R.P. 15085:

piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Genova – Via Piacenza, civico n. 15 interno n. 30 scala “A”.

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 oggetto di stima è sita a Genova, - Circoscrizione IV Media Val Bisagno nel quartiere di Molassana -, al quarto piano (quinto fuori terra) dell'edificio contrassegnato dal civico numero 15 di Via Piacenza.

L'immobile in parola è ubicato in zona decentrata della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale, il cui sviluppo urbanistico è risalente alla fine degli anni '30 e risulta ormai saturo

di possibili interventi edificatori.

Il quartiere è ampiamente 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 cinque piani fuori terra aventi destinazione prevalentemente residenziale, salvo che per il piano terreno ove trovano posto alcuni locali commerciali ed un piano seminterrato anch'esso adibito ad uso abitativo.

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.

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

Internamente l'immobile è servito da un vano scala privo di impianto

ascensore e, risulta dotato degli impianti tecnologici correnti per gli edifici di questa tipologia.

L'atrio di ingresso ha pavimentazione in marmo, le scale hanno pedate ed alzate anch'esse in marmo e ballatoi in graniglia, le pareti risultano rivestite in tinta sia per quanto inerente l'atrio che per le scale.

Lo stato conservativo generale dell'immobile, risulta mediamente discreto.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al quarto piano del fabbricato (quinto fuori terra), ed è composta da ingresso, cucina, due camere, bagno e ripostiglio, oltre ai disimpegni.

L'unità in oggetto è esposta prevalentemente a est – *in direzione del cavedio condominiale* –, e a sud-ovest e gode di sufficiente illuminazione naturale. L'altezza interna è pari a mt. 3.20.

Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è scadente.

Quali finiture presenta:

- serramenti interni in metallo, esterni in pvc, questi ultimi costituiti da persiane ad ante;
- porte interne in legno;
- pavimentazione in graniglia;
- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta: all'interno del servizio igienico e della cucina sono presenti rivestimenti ceramici;
- apparecchi igienici di tipo corrente;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento autonomo.

2.2 Confinanti.

L'unità in oggetto espone le seguenti coerenze:

- a nord: vano scale condominiale;
- a est: unità immobiliare contraddistinta con l'interno n. 27 della scala "A" e cavedio condominiale;
- a sud: muratura perimetrale prospiciente distacco;
- a ovest: unità immobiliare contraddistinta con l'interno n. 29 scala "A".

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 appartamento circa	mq.	57,00
- superficie lorda appartamento circa	mq.	65,00

2.4 Dati catastali.

L'unità immobiliare oggetto della stima risulta censita presso L'Agenzia del Territorio di Genova - Catasto Fabbricati - *in capo a*

nata a _____ *l* _____ *Proprietà per 1/1 (C.F.:*

)" con i seguenti dati di classamento:

sezione STA – foglio 21 – mappale 400 – sub. 29 – Z.C. 5 – cat. A/3 – classe 4 – vani 4,5 – R.C. € 418,33 -.

2.5 Provenienza e proprietà.

L'immobile è pervenuto alla signora _____ dai signori _____ con atto di compravendita a rogito Notaio Riccardo Dogliotti di Genova del 14/10/2008 Repertorio n. 11111/6814, trascritto alla CC.RR.II. di Genova il 27/10/2008 R.G. n. 38855 R.P. n. 25634.

Precedentemente l'immobile era pervenuto ai signori _____

..... le dalla sig.ra in forza di
successione del 10/01/2008 Repertorio n.5/365/8, trascritta alla CC.RR.II. di
Genova il 03/04/2008 R.G. n. 11373 R.P. n. 6778

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 12/05/1993 – R.G. n. 11495 R.P. n. 8753
dell'atto di compravendita – costituito da una scrittura privata -, a rogito
Notaio Filippo Ferdinando Rivani Farolfi di Genova in data 13/01/1993
Repertorio n. 47774, a favore di e contro di Genova;
- 02) Iscrizione in data 12/05/1993 – R.G. n. 11496 R.P. n. 1855 di ipoteca
volontaria a favore della Banca Carige S.p.A. con sede in Genova, per €. 80.000.000 (pari ad €. 41.316,55) contro
- 03) Trascrizione in data 03/04/2008 – R.G. n. 11373 R.P. n. 6778 della
successione del 10/01/2008 Repertorio n. 5/365/8, a favore di
..... e contro
- 04) Trascrizione in data 27/10/2008 – R.G. n. 38854 R.P. n. 25633 di
accettazione tacita di eredità del 14/10/2008 Repertorio n. 11111/6814, a
favore di e contro
- 05) Trascrizione in data 27/10/2008 – R.G. n. 38855 R.P. n. 25634
dell'atto di compravendita a rogito Notaio Riccardo Dogliotti di Genova in
data 14/10/2008 Repertorio n. 11111/6814, a favore di
e contro

- 06) Iscrizione in data 27/10/2008 – R.G. n. 38856 R.P. n. 7533 di ipoteca volontaria a favore della Banca Carige S.p.A. con sede in Genova, per €. 220.000,00 contro ;
- 07) Iscrizione in data 03/05/2010 – R.G. n. 13832 R.P. n. 2761 di ipoteca legale a favore di Equitalia Sestri S.p.A. con sede in Genova, per €. 47.541,50 contro
- 08) Iscrizione in data 21/10/2010 – R.G. n. 33640 R.P. n. 6751 di ipoteca giudiziale a favore della Banca Carige S.p.A. con sede in Genova, per €. 50.000,00 contro
- 09) Trascrizione in data 27/06/2011 – R.G. n. 21754 R.P. n. 15085 del verbale di pignoramento immobiliare n. 5094 del 04/06/2011 per la somma pari ad €. 37.567,95 “... *oltre interessi dall’1/7/09 e spese ...*”, a favore della Banca Carige S.p.A. e contrc

2.7 Regolarità edilizia.

In relazione alla regolarità edilizia dell’immobile oggetto di stima, si sottolinea che presso l’Archivio Storico del Comune di Genova risulta depositato agli atti il progetto originale dell’edificio rubricato con il n. 268/1929, per il quale è stato rilasciato provvedimento di autorizzazione n. 1461 in data 29/07/1929.

A seguito della disamina degli elaborati grafici a corredo del progetto originario anzidetto, lo scrivente ha riscontrato alcune lievi difformità, ascrivibili alla realizzazione di una differente distribuzione interna rispetto a quella prevista originariamente a progetto, venutasi a determinare a seguito della costruzione di due tramezze di ripartizione interna in aggiunta a quelle prestabilite.

Tali variazioni, non sono state supportate dalla presentazione delle necessarie pratiche edilizie.

In merito alla possibilità di intraprendere la regolarizzazione delle difformità sopra indicate, lo scrivente a seguito delle verifiche esperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Genova – *Servizio Edilizia Privata* - ritiene indicativamente che si renderà necessaria la presentazione di una istanza di sanatoria tesa al mantenimento delle opere anzidette.

Conseguentemente si renderà necessario l'espletamento delle seguenti attività tecniche:

- rilievo planimetrico dell'unità immobiliare oggetto di analisi;
- predisposizione delle domande, delle relazioni tecniche nonché degli elaborati grafici a corredo delle istanze da inoltrarsi presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova;
- predisposizione ed inoltro presso l'Agenzia del Territorio di Genova di aggiornamento catastale.

L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per "sanare" gli interventi eseguiti nell'immobile oggetto di causa è pari indicativamente ad: €. 1.500,00.

Gli importi di cui sopra non sono comprensivi degli oneri richiesti dagli uffici competenti per l'istruttoria delle pratiche ad essi inoltrate, ed al netto di Cassa Nazionale Previdenza Geometri (4%) e corrispettivo I.V.A. (21%).

Circa le sanzioni che verosimilmente l'ufficio tecnico comunale comminerà per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi in sanatoria di cui sopra, a seguito delle informazioni assunte, le stesse sono pari ad €. 172,15.

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 alla fine degli anni '30 -, 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 tecnico, l'immobile non risulta soggetto a vincolo alcuno.

2.8 Decreto di abitabilità.

Fermo restando quanto descritto ed illustrato al paragrafo precedente, l'edificio oggetto di analisi è stato dichiarato abitabile con decreto del Sindaco di Genova n. 1000 in data 12/09/1942 (Allegato 5).

2.9 Stato di occupazione dell'immobile.

L'unità oggetto di analisi, attualmente è formalmente occupata dalla sig.ra _____ unitamente alle figlia - *come riportato dal certificato di residenza* (Allegato 6).

2.10 Criteri di stima.

Richiamate qui le indicazioni tutte fornite al punto 1.3, preme sottolineare che, nella assegnazione del valore all'unità immobiliare "de qua", hanno influito in modo decisivo le attuali condizioni del mercato immobiliare in generale, la disponibilità di immobili in zona e le condizioni di stato d'uso dell'immobile.

2.11 Prezzo base d'asta.

Preso atto della narrativa che precede, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e manutenzione, tenuto conto delle

pertinenze, dei comodi e degli incomodi, all'immobile in oggetto è risultato assegnabile un valore come in appresso riportato:

Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Genova – Via Piacenza civico n. 15 interno 30 scala "A" -

- prezzo base d'asta afferente la piena proprietà €. 105.000,00
(centocinquemilaeuro/00) allo stato attuale.

L'importo di cui sopra è comprensivo della quota proporzionale di compartecipazione negli enti e spazi che per il Codice Civile debbano considerarsi comuni.

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:

Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Genova – Via Piacenza civico n. 15 interno 30 scala "A" -

- prezzo base d'asta afferente la piena proprietà €. 105.000,00
(centocinquemilaeuro/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, 16 Dicembre 2011.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio