

Geom. LUCA PALLAVICINI
Via Antiochia, 5/4
16129 Genova
Tel. – fax 010313500
luca.pallavicini@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Daniele BIANCHI

Esecuzione immobiliare **R.E.: 130/2013**

Giudizio di esecuzione promosso da:

**Condominio Via Germano Jori, civico n. 57, in persona
dell'amministratore pro tempore Sig. Ignazio Grasso.**

Procedente **Avv. Enrico Giugiario**

contro

XXXXXXXXXXXXX

interveniante

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

Avv. Monica Turri

Caccia

Relazione di stima del consulente tecnico d'Ufficio inerente

la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Genova, Circostrizione V
Valpolcevera – **Via Germano Jori**, civico n. **57** interno n. **11**.

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

**Procedura Esecutiva espropriativa R.E.: 130/2013 promossa da Condominio Via
Germano Jori, civico n. 57 contro Xxx / Banco Popolare Società Cooperativa –
intervenuto -.**

geom. Luca Pallavicini

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.
- 2.12 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, Via Antiochia, civico 5/4 – 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 dal Condominio di Via Germano Jori, civico n. 57, in persona

dell'amministratore pro tempore – Sig. Ignazio Grasso - contro XXXXX 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 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.

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 dal condominio 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 – OMI, 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 21/02/2013 n. 1450, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 03/10/2013 R.G. n. 26930 R.P. n. 20457:

immobile sito nel Comune di Genova – Via Germano Jori, civico n. 57 interno 11.

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 - Circoscrizione V Valpolcevera -, nel quartiere di Certosa, al terzo piano dell'edificio contrassegnato dal civico numero 57 di Via Germano Jori, contraddistinta dall'interno 11.

L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in zona decentrata della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale, 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 "B" (tessuto urbano e di frangia) sottozona "BB-CE" (residenziale di conservazione, caratterizzata dalla compiutezza dell'assetto edificato e nella quale la residua presenza di spazi liberi, connotati da contesti agrari o vegetazionali di pausa dell'edificato, costituiscono elemento di valore da

preservare che prevale sulle eventuali situazioni di inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi).

Nell'ambito del Progetto Preliminare PUC adottato, il fabbricato è ubicato in zona "AC-IU" "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico".

L'immobile in questione consta di numero quattro piani fuori terra aventi destinazione prevalentemente residenziale, eccezion fatta per il piano terreno ove trovano posto alcuni locali commerciali.

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

Le caratteristiche architettoniche dei prospetti risultano essere semplici con facciate finite con intonaci lisci tinteggiati.

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 – dotato di portone in alluminio e vetro – gode di discreta agibilità -, ha pavimentazione in piastrelle di graniglia, le pareti sono ultimate con un materiale a spessore, le scale hanno pedate ed alzate in marmo e ballatoi ultimati anch'essi con piastrelle di graniglia.

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al terzo piano del fabbricato ed è composta da ingresso, cucina, locale igienico, due camere, oltre ai disimpegni.

L'unità in oggetto è esposta prevalentemente a est e gode di sufficiente illuminazione naturale, l'altezza interna è pari a mt. 2.60.

Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è discreto.

Quali finiture presenta:

- serramenti interni ed esterni in alluminio, quest'ultimi costituiti da persiane ad ante;
- porte interne in legno;
- pavimentazione in piastrelle di gres;
- pareti e soffitti ultimati in tinta: all'interno del locale igienico e della cucina sono presenti rivestimenti ceramici;
- apparecchi igienici di tipo corrente;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua calda autonomo.

2.2 Confinanti.

L'unità abitativa in oggetto espone le seguenti coerenze:

- a nord: unità immobiliare contraddistinta con l'interno n. 10;
- a est: muratura perimetrale prospiciente Via San Michele del Carso;
- a sud: muratura in aderenza con altro fabbricato;
- a ovest: muratura perimetrale dividente l'unità corrente dal ballatoio e dal cavedio condominiali.

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 circa mq. 40.00
- superficie lorda circa mq. 48.00

2.4 Dati catastali.

L'unità immobiliare oggetto della stima risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio, - in capo a "xxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/1 con i seguenti dati di classamento:

- sezione **RIV** – foglio **35** – mappale **43** – sub. **30** – Z.C. **4** – cat. **A/5** – classe **5** – vani **3,5** – R.C. **€ 262,10** -.

2.5 Provenienza e proprietà.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta pervenuto alla Signora BRAVO ZAMBRANO Janet Cristina dalla GEPISA S.r.l. con atto di compravendita a rogito notaio Greco Mario di Rapallo (GE) del 31/05/2007 Repertorio n. 6549/959, trascritto alla CC.RR.II. di Genova il 05/06/2007 R.G. n. 23965 R.P. n. 13014.

2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.

Come risulta dai certificati ventennali rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 14/10/2013, sull'immobile in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio:

- 1) Trascrizione in data 25/10/1999 R.G. n. 31731 R.P. n. 21683 della denuncia di successione del 26/04/1999, ricevuto dall'Ufficio del Registro di Genova numero di repertorio 6238/26, a favore di MARCHESE Calogero e MARCHESE Maria Teresa e contro MARCHESE Vincenzo;
- 2) Trascrizione in data 15/02/2000 – R.G. n. 4368 R.P. n. 2858

dell'atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Di Paolo di Genova del 20/01/2000 Repertorio n. 45769, a favore di FERRARO Giovanni e contro MARCHESE Calogero, MARCHESE Maria Teresa e BAGLIO Agata;

- 3) Trascrizione in data 13/06/2006 – R.G. n. 29693 R.P. n. 17889 dell'atto giudiziario di trasferimento immobili del Tribunale di Genova – Esecuzioni Immobiliari del 16/05/2006 Repertorio n. 418/1, a favore di Società GEPISA S.r.l. e contro FERRARO Giovanni;
- 4) Trascrizione in data 05/06/2007 – R.G. n. 23965 R.P. n. 13014 dell'atto di compravendita a rogito Notaio Mario Greco di Rapallo (GE) del 31/05/2007 Repertorio n. 6549/959, a favore di xxxxxxxxxxxx e contro Società GEPISA S.r.l.;
- 5) Trascrizione in data 05/06/2007 – R.G. 23964 R.P. n. 6595 di ipoteca volontaria del 31/05/2007 Repertorio n. 6548/958 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Popolare Italiana Società Cooperativa per €. 217.000,00, di cui €. 108.500,00 di capitale, €. 108.500,00 di spese contro GEPISA S.r.l – debitore non datore di ipoteca – e xxxxxxxx;
- 6) Trascrizione in data 03/10/2013 R.G. n. 26930 R.P. n. 20457 del verbale di pignoramento immobiliare del 21/02/2013 Repertorio n. 1450 a favore del Condominio di Via Germano Jori civico n. 57 contro xxxxxxxxxxxx “... *Importo atto di precetto €. 2.978,70*

oltre interessi legali e spese della procedura ...”.

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, Comunicazione ai sensi dell'art. 48 della Legge 28/02/1985 n. 47 tramite la quale l'allora proprietaria – Sig.ra Giuseppa Montedoro – dichiarava l'avvenuta esecuzione di una serie di opere interne, eseguite nel corso dell'anno 1983 (**All. 4**) ed in particolar modo “... *ampliamento della stanza da bagno esistente e conseguente rifacimento della pavimentazione e del rivestimento delle pareti in piastrelle, posa in opera di nuove apparecchiature sanitarie: vasca da bagno, lavabo, vaso bidet ...”.*

A seguito della disamina dell'elaborato grafico – *costituito dalla planimetria catastale rappresentativa dei locali di cui trattasi (unico elaborato disponibile)* -, nonché l'analisi dei dettami su cui si fonda l'art. 48 della Legge 28/02/1985 n. 47, lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale dei locali oggetto di analisi risulta difforme rispetto a quanto sancito in seno all'art. n. 115 del Regolamento Edilizio Comunale risalente al 1980.

Pertanto onde intraprendere il tentativo di regolarizzazione delle difformità e delle carenze sopradescritte, lo scrivente a seguito delle verifiche esperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Genova – *Servizio Edilizia Privata* - ritiene che si renderà necessaria la presentazione di una istanza di sanatoria tesa al mantenimento delle opere anzidette, nonché predisporre ed inoltrare i necessari accatastamenti.

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

- rilievo planimetrico dell'immobile 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 degli aggiornamenti catastali.

L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per "sanare" gli interventi eseguiti nell'immobile oggetto di causa è pari indicativamente ad: €. 2.000,00.

Gli importi di cui sopra non sono comprensivi degli oneri richiesti dagli uffici competenti per l'istruttoria (diritti di segreteria) delle pratiche ad essi inoltrate, ed al netto di Cassa Nazionale Previdenza Geometri (4%) e corrispettivo I.V.A. (22%).

Agli importi di cui sopra, dovranno sommarsi gli oneri derivanti dalle sanzioni amministrative che verosimilmente l'ufficio tecnico comunale comminerà per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi in sanatoria di cui sopra.

Qualora il Comune non rilasciasse l'autorizzazione in sanatoria, si renderà necessaria la remissione in pristino stato.

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 risulta occupata dalla Signora
XXXXXXXXXX

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

Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la disamina dell'atto di pignoramento del 21/02/2013, la situazione debitoria dell'immobile "de quo" nei confronti del condominio precedente risultava pari ad "... €. 2.978,70 oltre interessi legali e spese della procedura ...".

2.11 Criteri di stima.

Richiamate qui le indicazioni tutte fornite al punto 1.1, preme sottolineare che, nella assegnazione del valore al bene in esame, hanno influito in modo decisivo le condizioni del mercato immobiliare in generale, condizionato significativamente dall'attuale crisi economica che, come noto, ingenera fra l'altro, notevoli difficoltà di accesso al credito, con una fisiologica contrazione del mercato immobiliare e, la conseguente diminuzione dei volumi di compravendita, problematiche queste ultime accentuate ulteriormente dalla recente introduzione di nuovi gravami fiscali a carico del comparto immobiliare.

2.12 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 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 Germano Jori
civico n. 57 – interno n. 11.

- prezzo base d'asta afferente la proprietà €. 53.000,00
(cinquantatremilaeuro/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 Germano Jori
civico n. 57 – interno n. 11.

- prezzo base d'asta afferente la proprietà €. 53.000,00
(cinquantatremilaeuro/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, 01 Settembre 2014.

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) Documentazione fotografica;
- 6) Attestato di Certificazione Energetica;
- 7) Attestazione invio copia relazione peritale di stima al creditore procedente e al debitore.