

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. Paola ZAMPIERI

Esecuzione immobiliare **R.E.: 264/2015**

Giudizio di esecuzione promosso da:

**Condominio Via Rosetta Parodi, civico n. 7, in persona
dell'amministratore e legale rappresentante pro tempore – Geom.
Giacomo Ricciuti.**

Procedente **Avv. Marina Benzi**

contro

Esecutati

Relazione di stima del consulente tecnico d'Ufficio inerente

la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Genova, Circoscrizione II
Centro Ovest– **Via Rosetta Parodi, civico n. 7 interno n. 6.**

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.

Procedura Esecutiva espropriativa R.E.: 264/2015 Condominio Via Rosetta Parodi,
civico n.7 /



- 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 Via Rosetta Parodi, civico n. 7, in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro tempore – Geom. Giacomo Ricciuti - contro



_____ e _____ 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, FLAIP., 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 03/04/2015 n. 3049, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 17/04/2015 R.G. n. 8682 R.P. n. 6579:

- immobile sito nel Comune di Genova – Via Rosetta Parodi, civico n. 7 interno 6.

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



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 "AR-UR" "Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale".

L'immobile in questione consta di numero sette 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 in muratura portante e copertura piana di tipo praticabile.

Le caratteristiche architettoniche dei prospetti sono semplice e lineari, con scansioni regolari dei poggiosi e facciate che presentano finiture di intonaco tinteggiato, decorazioni a bozze e cornici marcapiani.

Internamente l'immobile è servito da un vano scala sprovvisto di impianto ascensore e risulta dotato degli impianti tecnologici correnti per gli edifici di questa tipologia.

L'atrio di ingresso - fornito di portone in metallo e vetro -, è pavimentato con piastrelle in graniglia, le pareti sono ultimate in marmo, così come le scale. Il parapetto a servizio del vano scale è composto da una ringhiera metallica con sovrastante corrimano in legno.

Lo stato conservativo generale dell'immobile, risulta discreto.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al terzo piano del fabbricato ed è composta da ingresso alla "genovese", cucina, soggiorno,



bagno, due camere, oltre ai disimpegni, ed ha annesso altresì un balcone.

L'unità in oggetto è esposta prevalentemente a est e ad ovest e gode di sufficiente illuminazione naturale, l'altezza interna è pari a mt. 3.10.

Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è discreto.

Quali finiture presenta:

- serramenti interni ed esterni in alluminio, costituiti quest'ultimi da persiane ad ante;
- porte interne in legno;
- pavimentazione prevalentemente in graniglia e piastrelle;
- 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 assente;
- impianto di produzione dell'acqua calda autonomo.

2.2 Confinanti.

L'unità espone le seguenti coerenze:

- a nord: unità immobiliare contraddistinta con l'interno n. 5 e vano scala condominiale;
- a est: muratura perimetrale prospiciente Via Vicenza;
- a sud: altra unità immobiliare;
- a ovest: muratura perimetrale prospiciente Via Rosetta Parodi.

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. 67.00
- superficie lorda circa mq. 78.00 ←
- superficie balconi circa mq. 4.00

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

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED]

[REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/2 con i

seguenti dati di classamento:

- sezione SAM – foglio 43 – mappale 119 – sub. 22 – Z.C. 3 – cat. A/4 – classe 3 – vani 5,5 – R.C. € 340,86 -

2.5 Provenienza e proprietà.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta pervenuto ai Signori

[REDACTED] e [REDACTED] dai Signori

[REDACTED] e [REDACTED] con atto di

compravendita a rogito notaio Carlo Rivara di Chiavari del 24/05/2005

Repertorio n. 156958/16129, trascritto alla CC.RR.II. di Genova il

21/06/2005 R.G. n. 29545 R.P. n. 18057.

2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.

Come risulta dai certificati ventennali rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 14/05/2015, sull'immobile in oggetto



risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio:

01) Trascrizione in data 25/03/2005 R.G. n. 14251 R.P. n. 8554 del certificato di denunciata successione del 01/12/2004, ricevuto dall'Ufficio del Registro di Genova numero di repertorio 2/283, a favore di

[REDACTED]
e contro [REDACTED]

02) Trascrizione in data 14/04/2005 R.G. n. 17927 R.P. n. 10810 del certificato di denunciata successione del 01/12/2004, ricevuto dall'Ufficio del Registro di Genova numero di repertorio 50/282, a favore di

[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED]

03) trascrizione in data 21/06/2005 R.G. n. 29545 R.P. n. 18057 dell'atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Rivara di Chiavari Rep. n. 156958/16129 del 24/05/2005, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED]

04) Iscrizione in data 21/06/2005 – R.G. 29546 R.P. n. 6629 di ipoteca volontaria del 24/05/2005 Repertorio n. 156959/16130 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della [REDACTED]

per €. 225.000,00, contro [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]

05) Iscrizione in data 18/01/2007 R.G. n. 2676 R.P. n. 547 di ipoteca legale del 15/01/2007, n. repertorio 102853/48, a favore di [REDACTED] –

[REDACTED] e contro [REDACTED] per la quota pari ad 1/2 del diritto di



proprietà;

06) Trascrizione in data 17/04/2015 R.G. n. 8682 R.P. n. 6579 del verbale di pignoramento immobiliare del 03/04/2015 Repertorio n. 3049/2015 a favore del Condominio di Via Rosetta Parodi n. 7 contro [REDACTED] e [REDACTED]

2.7 Regolarità edilizia.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, si sottolinea che presso l'ufficio Tecnico del Comune di Genova nonché l'Archivio Storico del medesimo, non risulta depositato agli atti il progetto originale dell'edificio.

Inoltre, con specifico riferimento all'unità di cui trattasi, non risulta depositata alcuna pratica edilizia (vedasi comunicazioni ex art. 26 Legge 47/85, art. 48, D.I.A., istanze di concessione in sanatoria e/o condoni edilizi).

Ciò nonostante dal raffronto tra la planimetria catastale – rappresentativa dell'unità di cui trattasi –, agli atti presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio e lo stato attuale dei luoghi, è possibile rilevare che, nel corso del tempo, sono state realizzate opere edilizie di modesta entità che hanno dato luogo ad una diversa compartimentazione interna. Tali opere hanno previsto sommariamente la costruzione di una tramezza di ripartizione, atta a creare un ambiente autonomo, rispetto al corridoio-disimpegno, attiguo al locale cucina. E' stata riscontrata altresì l'intervenuta traslazione del varco di accesso a servizio dell'ambiente posto a nord-est dell'unità a cui attualmente, si accede



attraverso il corridoio-disimpegno e, non più, direttamente dall'ingresso dell'unità.

In merito alla possibilità di intraprendere la regolarizzazione delle difformità 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 un'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 Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio 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: €. 2.000,00.

Si precisa che gli importi suddetti non sono comprensivi nè degli esborsi (quali i diritti di segreteria etc.), richiesti dagli uffici Comunali per l'istruttoria delle pratiche ad essi inoltrate, né degli accessori di legge (CNPG e IVA) a favore del tecnico incaricato dell'espletamento delle relative attività progettuali.

Agli importi di cui sopra, dovranno sommarsi le sanzioni amministrative e/o



oneri concessori, richiesti dall'Amministrazione comunale e, determinabili dall'Ente predetto, nel corso dell'istruttoria delle pratiche in discorso.

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, come riferito allo scrivente dal Sig. Oscar Libero – convivente dell'esecutata -, nel corso dell'accesso esperito presso l'immobile oggetto della procedura in epigrafe, attualmente *"... risulta libera e non gravata da vincoli locatizi ..."*

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 30/03/2015, la situazione debitoria dell'immobile "de quo" nei confronti del condominio precedente risultava pari ad *"... € 6.813,97 ..."*

Lo scrivente ha provveduto altresì ad inviare una missiva all'amministrazione dello stabile, presso lo studio Serint Amministra S.r.l. – in persona del suo legale rappresentante pro tempore Geom. Giacomo Ricciuti -, mediante la quale richiedeva la verifica dell'*"... l'esistenza di formalità, vincoli o oneri 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.

Le sarei grato altresì, se volesse indicarmi la sussistenza di domande giudiziali in corso, precisando ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato, ed altre trascrizioni ...” rimasta prima di riscontro.

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 Rosetta Parodi
civico n. 7 – interno n. 6.*

- prezzo base d'asta afferente la proprietà €. 80.000,00

(ottantamilaeuro/00) allo stato attuale.

L'importo di cui sopra è comprensivo della quota proporzionale di



geom. Luca Pallavicini

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 Rosetta Parodi
civico n. 7 – interno n. 6.

- prezzo base d'asta afferente la proprietà €. 80.000,00
(ottantamilaeuro/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, 20 Ottobre 2015.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

- geom. Luca Pallavicini -



Allegati:

- 1) Nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento;
- 2) Certificato catastale;
- 3) Planimetria catastale;



geom. Luca Pallavicini

- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Verbale di sopralluogo;
- 6) Attestato di Certificazione Energetica;
- 7) Attestazione invio copia relazione peritale di stima al creditore
precedente e al debitore.

