

Tribunale Civile di Genova
Sezione VII°
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

XXXXXXXXXX

(avv. Roberto Pappagalli)

Contro

XXXXXXXXXX

debitore esecutato

G.E.: dott. Parentini Mirko

RELAZIONE DI STIMA

Geometra Roberto Ombrina

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova n° 2462
Studio: Genova, via Luccoli 16/3 – tel. 010/247.42.33
mail: roberto.ombrina@studiombrina.com – roberto.ombrina@geopec.it



1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: quota dell' intero della piena proprietà di posto auto scoperto in Comune di Chiavari, via Parma s.n.c., contraddistinto con il n° 2 (vicino al civ. 315 di Via Parma).

1.1 - Dati tecnici

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione a quanto previsto dalla normativa vigente dell'Agenzia del Territorio. Nella fattispecie non avendo assolutamente senso distinguere la superficie commerciale, tra utile, lorda o netta, lo scrivente ha calcolato la superficie del posto auto, misurando si fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto, considerata al 50% dello spessore nei tratti in comune per metà.

Il risultato di detti conteggi è contenuto nella tabella che segue.

Destinazione	Superficie		Coefficiente	Superficie Corretta	
Posto auto	mq.	13,00	100%	mq.	13,00
Superficie arr/ta: mq.				13,00	

1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Chiavari, l' immobile oggetto della presente relazione risulta in capo a XXXXXXXX, foglio 6 mappale 777 sub. 2, Cat. C/6 classe 1° mq.

13 R.C. €. 72,51.

1.3 – Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1 bis

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

Quanto riportato sulla visura catastale corrisponde all'attuale proprietario.



1.4 – Confini

nord-ovest: verso la pubblica via Parma;

nord-est: verso posto auto n°3;

sud-est: verso giardino di prop. Civ. 321 C interno 4 di via Parma

sud-ovest: verso posto auto n° 1.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica residenziale con scarso traffico e buona possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito sulla parte bassa di via Parma.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3) STATO DI POSSESSO

In buono stato di manutenzione risulta attualmente libero e nella disponibilità del proprietario, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Rivara Carlo in data 22/10/2004 rep. n° 153562.

3.1 - Evoluzione della proprietà negli ultimi ventanni

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

- atto di compravendita a rogito del notaio Rivara Carlo in data 22/10/2004, rep.n. 153562, per acquisto del Sig. XXXXXXX dai Sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, trascritto alla CC.RR.II di Genova l'11/11/2004 R.G. 11402 R.P. 8177.



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. Per quanto attiene le eventuali spese amministrative, lo scrivente sentito l'amministratore del condominio di cui al civ. 315 di Via Parma, Rag. Napolitano Luigi, il quale ha precisato che il posto auto oggetto della presente relazione di stima, non fa parte di alcun comparto consortile ne tantomeno appartiene ad alcun condominio.

4.1.5 Attestazione Prestazione Energetica

In applicazione dell'art. 24 della Legge Regionale 30/7/2012 n° 23, laddove nelle descrizioni, vengono esclusi dalla definizione di edificio e quindi esonerati dall'obbligo di redazione di Certificazione Energetica "gli immobili la cui destinazione d'uso non comporta il ricorso in modo continuativo ad impianti per il condizionamento degli ambienti interni..."

Pertanto l'attestato di certificazione energetica per l'unità immobiliare in questione non è da adempiere.

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

4.2.1 – Trascrizioni

- Trascrizione in data 11/11/2004 R.G. 11402 R.P. 8177 di atto di compravendita a rogito del notaio Rivara Carlo in data 22/10/2004, rep. n. 153562, a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX.



4.2.2 – Iscrizioni

Nessuna.

4.2.3 - Pignoramenti

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 27/12/2012 – R.G. 9570 R.P. 7731 redatto dall' ufficiale giudiziario del tribunale di Genova in data 20/9/2012 rep. n° 1095 a favore di XXXXX contro XXXXXXXXX, per la somma di €. 51.169,06 oltre interessi;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 15/2/2016 – R.G. 1331 R.P. 953 redatto dall' ufficiale giudiziario del tribunale di Genova in data 9/2/2016 rep. n° 1020 a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXX XXXXXXXX per la somma di €. 27.004,33 oltre interessi.

N.B. Lo scrivente segnala che esistono due pignoramenti immobiliari per lo stesso immobile di soggetti terzi diversi tra loro. Tali procedimenti possono essere riunite in un'unica procedura oppure non è stato cancellato il pignoramento del 20/9/2012 rep.1095 trascritto in data 27/12/2012 – R.G. 9570 R.P. 7731 .

4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Nulla da segnalare.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

In buono stato di manutenzione risulta attualmente nella disponibilità dell'esecutato.

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura del Comune di Chiavari è stata reperita la Concessione Edilizia n° 28840 del 23/11/1982 (con relativi elaborati grafici), riguardante la variante in corso d'opera della originaria Concessione Edilizia n°



26956 del 30/10/1979, relativa alla costruzione del fabbricato ad uso abitazioni su area interna da via Parma.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo e il sopra indicato progetto, si evince come la porzione di parcheggio esterno al fabbricato (ora civ. 315 di Via Parma) e rappresentata alla lettera B dell'allegato elaborato grafico, si è resa necessaria per assolvere a quanto previsto dalla normativa di allora che prevedeva che la superficie di parcheggio necessaria fosse uguale a 1/20 della cubatura da realizzare. Pertanto la realizzazione del posto auto è conforme a quanto previsto dal progetto su menzionato.

7) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia dello strumento urbanistico adottato (Variante al P.R.G.), l'immobile ricade in zona B8 "Zona Territoriale omogenea di completamento a prevalente uso residenziale".

Rispetto alla cartografia del nuovo P.U.C. vigente, l'immobile ricade in zona ARI - Q - CR, nell'ambito di riqualificazione del quartiere di Caperana.

8) VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

9) COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Lo scrivente precisa che i documenti depositati all'interno del fascicolo elettronico, sono conformi ai disposti dell'art. 567 Il comma del Codice Procedura Civile. Essi sono stati dallo scrivente integrati con la planimetria catastale N.C.E.U. e con l'estratto di mappa N.C.T..



10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Trattasi di posto auto esterno, contraddistinto con il n° 2 di quattro posti auto, posti parallelamente alla via Parma, dirimpetto al civ. 315. La pavimentazione risulta in asfalto in buono stato manutentivo.

11) DIVISIBILITA' DEL BENE

Stante le caratteristiche del bene in oggetto, considerata la quota oggetto di pignoramento pari al 100%, lo scrivente ritiene l' immobile NON divisibile.

12) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

La futura vendita dell' immobile oggetto della presente relazione, essendo l' esecutato persona fisica, sarà soggetta al regime di imposta di registro.

13) VALUTAZIONE

13.1 - Osservazioni sulla metodologia estimativa

La dottrina estimativa, in merito alla determinazione del valore di mercato, indica come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Il primo procedimento è di tipo diretto o sintetico comparativo mentre il secondo è di tipo indiretto o analitico.

Nel caso in esame, valutata la tipologia dell' immobile, lo scrivente ha ritenuto di applicare il metodo sintetico per comparazione di valori forniti da borsini immobiliari.

Circa il reperimento ed utilizzazione dei dati, è stato necessario acquisire dal mercato nell'ambito del quale si va ad operare, i dati storici che da esso si possono rilevare, allo scopo di conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.



13.2 – Scopo della stima

La presente stima ha lo scopo di determinare, ai sensi dell' articolo 568 c.p.c., il più probabile “Valore di Mercato” dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento a favore della ditta XXXXXXXXXXXXXXX

Verrà pertanto calcolato il più probabile valore dell' immobile, nonché quello riferito al metro quadrato, esponendo in maniera analitica gli adeguamenti e le correzioni alla stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Il dettaglio di detto calcolo viene riportato nel successivo paragrafo “Calcolo del Valore di Mercato”.

13.3 - Fonti di informazione

Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni ed in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, si sia sviluppata prendendo a riferimento, quali valori comparativi, quelli pubblicati dai borsini immobiliari di seguiti citati.

- o banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate - Territorio.

Anno	2015	Semestre	2°
Microzona Catastale		0	
Fascia Zona – Via Parma Caperana Bassa		D3	
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Minimo	Massimo
Posti auto scoperti	normale	€. 1.950,00	€. 2.800,00

Essendo la zona ai margini, si è tenuto in considerazione anche della zona confinante, comparandone i valori.



Anno	2015	Semestre	2°
Microzona Catastale		0	
Fascia Zona – Leivi		R1	
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Minimo	Massimo
Posti auto scoperti	normale	€. 460,00	€. 650,00

o 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 ordinaria et  . I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

Tipologia	Stato conservativo	Quotazioni	
		1° fascia	2° fascia
Posti auto scoperti	buono stato	€. 1.167,00	€. 778,00

o banca dati della Fiaip Liguria, che rappresenta in tutta la regione oltre 900 Agenzie Associate.

Il borsino individua per i posti auto scoperti all'interno del Comune di Chiavari, nelle frazioni di Campodonico, Maxena, Rio Alto, Sanguinetto, S. Andrea di Rovereto, un prezzo a corpo di €. 8.500, da cui $\text{€. } 8.500/13 = \text{€/mq. } 653,84$.

13.4 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari

Si riporta qui di seguito la tabella riepilogativa dei valori.



	Valore Assunto	minimo	massimo
OMI - Agenzia delle Entrate	€ 927,50	€ 1.950,00	
OMI - zona confinante		€ 460,00	€ 650,00
Borsino Immobiliare	€ 972,50	778,00	€ 1.167,00
FIAP Liguria	€ 653,84		

Il valore medio riferito al metro quadrato di "Superficie Commerciale" è stato calcolato sulla base della media aritmetica dei n. 3 borsini pari ad €. 851,28. Nel calcolo del borsino OMI – Agenzia delle Entrate, non è stato considerato il prezzo massimo di €/mq. 2.800 in quanto prezzo anomalo per la zona di riferimento.

Prezzo unitario assunto arrotondato	€ 850,00
--	-----------------

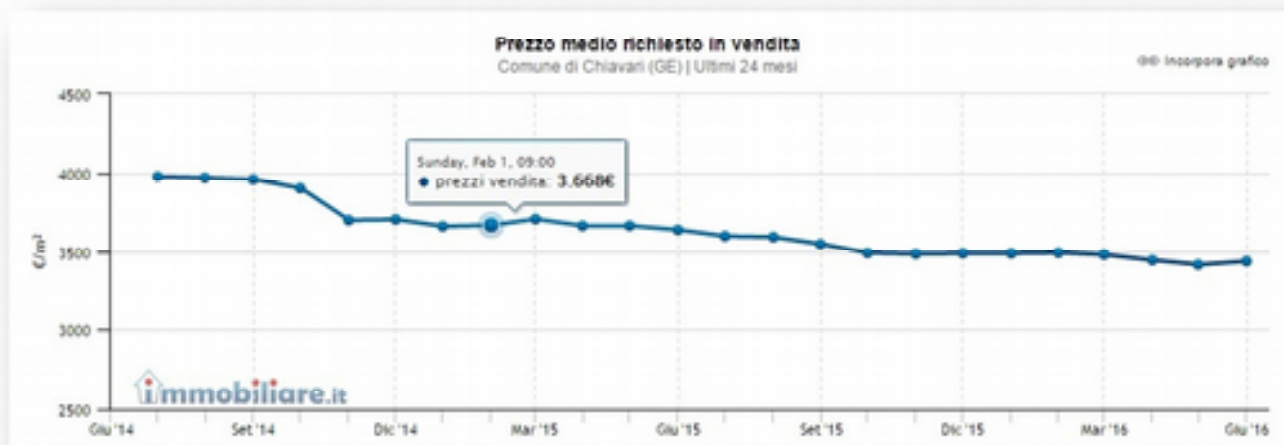
13.5 - Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere con la valutazione dell' immobile in oggetto, alcune considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare del comune di Chiavari, desunte da siti istituzionali e specializzati.

Immobiliare.it

I dati desunti dal sito specializzato in transazioni immobiliari immobiliare.it, riassunti nel grafico sotto riportato, evidenziano che nel mese di giugno 2016 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media, rispetto al mese di giugno 2015 prezzi in diminuzione del 5,52%.





Agenzia delle Entrate – Territorio

La nota trimestrale riferita al 1° trimestre 2016, evidenzia come il mercato immobiliare italiano mostra un inaspettato aumento del tasso di variazione tendenziale delle unità immobiliari compravendute nel settore residenziale. Tra gennaio e marzo 2016 il numero complessivo di NTN supera infatti le 244 mila unità, facendo registrare un +17,3 % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'incremento maggiore interessa il segmento residenziale con una variazione percentuale, +20,6%.



Città	III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % I trim 15-16
ROMA	6.340	7.839	6.564	4,6%	4,5%	12,5%
MILANO	4.108	5.373	4.804	18,2%	23,6%	26,0%
TORINO	2.268	2.679	2.847	15,7%	9,6%	37,2%
GENOVA	1.264	1.557	1.468	5,6%	14,7%	27,8%
NAPOLI	1.370	1.596	1.584	21,2%	3,9%	22,8%
PALERMO	991	1.184	1.084	9,2%	14,8%	5,5%
BOLOGNA	1.039	1.250	1.218	6,1%	7,3%	19,3%
FIRENZE	975	1.157	1.063	14,1%	10,3%	21,7%
Totale città	18.355	22.636	20.632	10,8%	10,8%	20,7%
Resto Provincia	III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % I trim 15-16
ROMA	2.690	3.353	3.191	6,7%	9,2%	23,0%
MILANO	5.833	7.349	6.528	11,6%	12,1%	24,0%
TORINO	2.860	3.621	3.117	13,1%	8,7%	20,8%
GENOVA	626	794	652	14,0%	18,6%	25,6%
NAPOLI	1.866	2.490	2.334	7,8%	10,7%	17,3%
PALERMO	831	928	842	12,3%	11,2%	2,7%
BOLOGNA	1.344	1.688	1.414	14,4%	8,8%	15,1%
FIRENZE	1.057	1.367	1.240	7,2%	11,7%	23,0%
Totale resto provincia	17.107	21.641	19.319	10,7%	10,8%	20,7%

NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (fonte Agenzia delle Entrate – Territorio – pubblicazione OMI).

A commento dei dati sopra riportati è necessario precisare che i dati del capoluogo ligure, così come quelli del resto della Provincia, ancorchè indichino una netta inversione di tendenza dell' andamento del mercato immobiliare, sono da valutare in funzione della marcata diversità del tessuto urbano, che vede comunque prezzi sempre in ribasso in alcune zone periferiche, come quella in esame, con una sostanziale stabilità dei quartieri di medio pregio.

Banca d' Italia

Il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – ottobre 2015, è il risultato dell'inchiesta trimestrale condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare).



I dati del sopra citato documento, evidenziano una ulteriore riduzione della quota di operatori che segnala una diminuzione congiunturale dei prezzi di vendita. Il dato è riferito ad una indagine che ha interessato i maggiori capoluoghi italiani e non entra nel dettaglio dei singoli comuni della provincia.

13.6 - Coefficienti di differenziazione

Considerato l'oggetto della stima inerente un posto auto scoperto, lo scrivente non ritiene di dover applicare alcun coefficiente di differenziazione.

13.7 - Calcolo del valore di mercato

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione degli adeguamenti indicati dall' articolo 568 c.p.c., ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto.

Quest' ultima correzione di stima tiene in conto la particolare condizione dell' acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non potere godere della garanzia per vizi dell' immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica ai sensi degli articoli 1490 e 2922 c.c..

La sopra citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita dell' immobile pignorato che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

$$\text{Mq. } 13 \times \text{€}/\text{mq. } 850,00 = \text{€. } 11.050,00$$



Ciò premesso, lo scrivente ritiene di applicare, in relazione alla tipologia dell' immobile oggetto di valutazione una riduzione percentuale del 10 % sul valore complessivo.

Valore di mercato	€	11.050,00
Riduzione percentuale pari al 10% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€	1.105,00
Spese di amministrazione insolute alla data della perizia	€	-
Spese per regolarizzazione catastale	€	-
Spese per regolarizzazione edilizia	€	-
VALORE DI MERCATO a mq. FINALE	€	765,00
VALORE DI MERCATO FINALE	€	9.945,00

Valore di mercato finale arrotondato: € 10.000,00

14) Conclusione dell' incarico

La sopra riportata valutazione è basata sulla logica comparazione del bene oggetto di pignoramento, con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono ad essi assimilabili. Compito dello scrivente è stato quello di individuare il "valore di mercato" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare, in ragione delle precise condizioni del mercato legato alle aste giudiziarie. Il valore sopra indicato, riferito alle condizioni oggettive e soggettive meglio specificate nella presente relazione, è stato determinato in relazione ad una precisa condizione storica, temporale ed ambientale.

Si tratta quindi di una valutazione basata su di una pluralità di dati, caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all' attendibilità degli stessi, che lo scrivente ha cercato di rendere minimi se non trascurabili.



La risultanza della presente relazione, formulata al fine di conoscere il valore di mercato dell' immobile pignorato, identifica quindi il valore più prossimo che lo scrivente ritiene si possa realizzare con la maggiore probabilità in sede di asta. La dottrina delle valutazioni immobiliari indica che nei casi normali di stima, tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10% e pertanto, tutte le valutazioni incluse all' interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili. Il sottoscritto, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. 17 pagine e da n. 5 allegati come sotto elencati, che ne costituiscono parte integrante.

Il presente elaborato, è depositato in cancelleria in unico originale ed in via telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste.

Genova, 25/7/2016

L' Esperto

(geom. Roberto Ombrina)



Allegati:

- o planimetria catastale;
- o visura catastale;
- o estratto di mappa catasto terreni;
- o documentazione progettuale;
- o documentazione fotografica.



Attestazione degli adempimenti di cui all' art. 173-bis

-----o-0-0-o-----

Il sottoscritto geometra Roberto Ombrina, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da XXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 25/7/2016

L' Esperto

(geom. Roberto Ombrina)

