

N. 1004/2015 R.G.E.

TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio esecuzioni immobiliari

Avv. Federica Oronzo

Avv. Stefano Bazzani

contro

debitore esecutato

G.E. : Dott. PARENTINI

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 alle unità immobiliari, di esclusiva proprietà dell'esecutato, previa comunicazione con raccomandata postale alla stesso e tramite e-mail alla parte procedente, 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 :

L'unità immobiliari stimata viene considerata lotto unico :

- Unità Immobiliare in Via Mario Tosa civico n. 37 interno 8 (Genova).

UNITA' IMMOBILIARE - Via Mario Tosa civico n. 37 interno 8 (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 37 di Via Mario Tosa e più precisamente:

Appartamento con altezza pari mt. 3,00, distinto con l'interno 8, posto al piano quarto, composto da ingresso, soggiorno, due camera, bagno, cucina, disimpegno , ripostiglio, poggiolo e cantina posta al piano terra.

1.1 - Dati tecnici appartamento

Superficie principale SIN – superficie interna netta	= mq	57,87
Superficie principale SIL – superficie interna lorda	= mq	59,51
Superfici secondarie (poggiolo)	= mq	7,98
Superfici secondarie (cantina)	= mq	5,20

1.2 - Calcolo superficie commerciale di mercato

SIL – superficie interna lorda	= mq	59,51
Poggiolo : superficie lorda commerciale mq 7,98 x 30%	= mq	2,39
Cantina : superficie lorda commerciale mq 5,20 x 30%	= mq	1,56
Totale superficie lorda commerciale di mercato	= mq	63,46

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 ██████████ il ██████████, con i seguenti dati catastali :

- Unità Immobiliare in Via Gianbattista Monti civico n. 42H interno 8, sezione SAM, foglio 39, mappale 1001
- subalterno 8, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 5, superficie totale 76 mq, superficie totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita euro 464,81.

1.4 - Confini

L'appartamento così confina :

- a nord : con distacco ;
- ad est : con distacco ;
- a sud : con distacco;
- ad ovest : con appartamento interno 7 ;
- sopra : con unità immobiliari stesso civico ;
- sotto : con unità immobiliari stesso civico.

2 Una sommaria descrizione del bene

2.1. Caratteristiche appartamento : in buone condizioni di conservazione e manutenzione, completo di tutti gli impianti tecnologici di base, con finestre in alluminio ed in plastica doppi vetro e vetro singolo, tapparelle in alluminio, pavimenti in graniglia e piastrelle, porte interne normali, porta caposcala con serrature di sicurezza.

2.2. Caratteristiche zona : quartiere a carattere abitativo popolare, semi-centrale periferico, con scarse possibilità di parcheggio nelle strade attigue. 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 150 metri, ferrovia a 2 chilometri circa ed autostrada all'uscita di genova-ovest ponente 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 [REDACTED] l'appartamento è pervenuto per Atto di compravendita del 19 gennaio 2005, rep. n. 112553, rogante Notaio Aurelio Morello, trascritto a Genova il 5/2/2005 n. 3119/5306.

3.2. Precedenti proprietari

Per una quota di metà (pertinente [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[redacted]) con successione di [redacted] deceduto in Genova in data [redacted], registrata a Genova in data 13 agosto 2002 al numero 23 del volume 62, trascritta a Genova in data 28 novembre 2003 al registro particolare 26841.

Per una quota di metà (pertinente [redacted]) con scrittura privata autenticata nelle firme a ministero del rogito notaio Umberto Morello, di Genova, in data 27 dicembre 1988, registrata a Genova atti pubblici in data 16 gennaio 1989 e trascritta a Genova in data 2 febbraio 1989 al n. 2857.

Con tale atto, l'immobile di cui trattasi venne assegnato dalla "[redacted]" al socio [redacted] (ma l'acquisto si estese alla comunione legale dei beni, allora in essere con la moglie [redacted]).

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 abitato ed occupato dall'esecutato [redacted] e dalla Sig.ra [redacted] [redacted] nata il [redacted] a [redacted], nonché dalla Sig.ra [redacted] nata il [redacted] [redacted], quindi si considera una riduzione del 30% sul valore di mercato.

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.

Le spese di gestione ordinaria ammontano a circa euro 2.496,00.

Le spese insolute della gestione ordinaria ammontano a circa euro 1.426,67.

Le spese già deliberate della gestione ordinaria ammontano a circa euro 832,00.

Non vi sono spese deliberate di gestione straordinaria.

Non vi sono cause di recupero spese condominiali.

Non vi sono spese insolute degli ultimi due anni.

Dalle ricerche effettuate, per quanto si è potuto accertare, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, tranne quello di cui in epigrafe.

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 verifichi 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 05/02/2005 Reg. Part. 1222 Reg. Gen. 5308
Pubblico Ufficiale Aurelio Morello repertorio 112554 del 19/01/2005
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
Immobili siti in Genova (GE)

6.2. I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- Trascrizione contro del 04/01/2016 Reg. Part. 23 Reg. Gen. 24

Pubblico ufficiale Ufficio Unep Tribunale di Genova repertorio 12218 del 04/12/2015

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 telematici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova (GE), per l'appartamento de quo, si è riscontrato quanto segue.

Il fabbricato è provvisto di regolare progetto n. 136/1962 del 28/02/1962.

Il fabbricato è provvisto di decreto d'abitabilità n. 1049 del 04/07/1969.

Dalle ricerche effettuate si precisa la sostanziale regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare de quo.

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

Rispetto alla cartografia del vigente piano urbanistico, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella seguente zona : - Zona BB-CE – 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 Mario Tosa 37/8 il prezzo a metro quadro fornito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è il seguente :

Fascia/zona: Semicentrale/CANTORE TU.A (V.N.D. ASTE-V.MONTI-V.BALBI PIOVERA-VILLA SCASSI-P.ZZA MONTANO)

Provincia: GENOVA - **Comune:** GENOVA - **Codice di zona:** C22 - **Microzona catastale n.:** 37

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - **Destinazione:** Residenziale

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1650
------------------------------	---------	------	------

Nella presente valutazione viene considerato un abbattimento del 20% del prezzo unitario a metro quadrato, data la situazione attuale del mercato immobiliare, dipendente dalla crisi economica generalizzata.

Lotto unico - Unità Immobiliare in Via Mario Tosa civico n. 37 interno 8 (Genova).

Totale superficie lorda commerciale di mercato = mq **63,46**

Valore a metro quadro : €/mq 1.150,00 a mq - 20% = €/mq **920,00**

Valore complessivo : mq **63,46** x €/mq **920,00** = € 58.385,32

Adeguamenti e riduzioni :

- Oneri regolazione urbanistica	€	1.000,00
- Lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- Lo stato di possesso (- 30%)	€	17.515,96
- Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	€	0,00
- Spese condominiali insolute	€	2.258,67
- Valore a base d'asta	€	37.610,69
- Valore a base d'asta arrotondato :	€	37.610,69

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 altresì 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 15 marzo 2016 ;
- fissazione del sopralluogo in data 8 aprile 2016, mediante invio di raccomandata all'esecutato ed e-mail al creditore precedente ;
- primo sopralluogo del 8 aprile 2016, con mancato accesso all'unità immobiliari ;
- secondo sopralluogo del 12 aprile 2016, previa comunicazione telefonica del Sig. ██████████ con accesso all'unità immobiliari 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

N. 1004/2015 R.G.E.

fotografico ;

- redazione della relazione di stima, completa di elaborazione della planimetria delle unità immobiliare 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 ;
- 2 accessi presso il notaio per la copia dell'Atto di compravendita ;
- accessi telematici e fisici presso gli uffici comunali per gli adempimenti di controllo richiesti.

Tutte le operazioni 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.III.ma, nel tenersi a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o supplemento di consulenza, con osservanza si firma.

Genova li, 22 aprile 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 ai rilievi.
- 6) Redazione certificato APE.
- 7) Ricevuta pagamento APE.

N. 1004/2015 R.G.E.

- 8) Dati per redazione APE.
- 9) Contabile amministrazione.
- 10) Visure catastali.
- 11) Planimetria catastale NCEU.
- 12) Visura alla Conservatoria.
- 13) Visura urbanistica.
- 14) Decreto abitabilità.

Attestazione degli adempimenti

Il sottoscritto Geom. Massimo Marrocco, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] 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, 22 aprile 2016

L' Esperto

Geometra Massimo Marrocco (firma digitale)