TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari **R.E. 659/17**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

CONDOMINIO VIA LAGACCIO CIV. 31

- Avvocato C. Fusco -

contro

- Esecutati -

Giudice dell'Esecuzione: **dott. R. AMMENDOLIA**

RELAZIONE DI STIMA

dell'appartamento int. 11, sito nel Comune di Genova, posto al piano secondo del fabbricato di Via del Lagaccio civ. 31

GEOM. LUIGI LANERO - Via F. Aprile, 31/30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366

Firmato Da: LANERO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77a34226910b11fd51edf78b52ca29d6

Il sottoscritto geom. Luigi Lanero è stato incaricato dall'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, con decreto di fissazione di prima udienza del 27.10.2017 (nella quale è riportato il quesito di rito), di effettuare la stima dell'immobile oggetto di esecuzione e precisamente l'appartamento sito in Genova, distinto con l'int. 11 del civ. 31 di Via del Lagaccio .

Lo scrivente prestava giuramento con dichiarazione in cancelleria il 31.10.2017 ed in seguito a detto adempimento poteva scaricare i documenti ipocatastali dal sito .

In data 3.11.2017 predisponeva le raccomandate A/R da inviarsi agli Esecutati nella quale fissava la data del 24.11.2017 alle ore 9 per l'accesso nell'appartamento; detta missiva veniva inviata anche con posta ordinaria .

In data 5.12.2017 presentava istanza per le necessarie visure presso l'archivio progetti del Comune di Genova, dove in data 5 gennaio 2018 reperiva copia di un progetto .

Accedeva presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati per acquisire i documenti mancanti (planimetria catastale e certificato storico) .

Alla data stabilita lo scrivente, accompagnato da proprio collaboratore per la redazione della Certificazione Energetica, effettuava il sopralluogo nell'immobile oggetto di espropriazione .

Con lettera in data 27.12.2017 lo scrivente chiedeva all'Amministrazione del Condominio notizie in merito ad eventuali debiti e l'entità delle spese annuali; per conto dell'Amministratore rispondeva alla specifica richiesta il Legale, avv. Carlo Fusco, con mail in data 4.1.2018 .

Infine con l'ausilio di un proprio collaboratore presente al sopralluogo, geom. Claudio Ferrero, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 2696, è stato predisposto l'attestato di certificazione energetica n. 981 del 10.1.2018 che viene unito alla presente quale Allegato **1** .

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA GEOM. LANERO LUIGI 1886

Firmato Da: LANERO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77a34226910b11fd51edf78b52ca29d6

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Genova, quartiere del Lagaccio: appartamento distinto con l'interno 11 del civico 31 di Via del Lagaccio, posto al piano secondo, composto da: ingresso-corridoio, soggiorno-cucina, bagno e due stanze .

La consistenza dell'appartamento è visibile dalla planimetria dello stato attuale (v. Allegato **2**) di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo .

1.1 - Dati tecnici

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare risulta pari a **mq 62** .

1.2 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Genova, intestato a **nato a** **il** **e** **nata a** , con i seguenti dati:

Sezione **GEC** - Foglio **11** - Mappale **1141** - Sub. **11** - **Via del Lagaccio n. 31 int. 11** - Piano **2** - Categoria **A/4** - Classe **4** - Vani **4,5** - R.C. **€ 383,47** .

1.3 - Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: con muri di perimetro su distacco verso Via Ponza;
- a est: con l'appartamento int. 10;
- a sud: con appartamento int. 12 e con il vano scala;
- a ovest: ancora con muri di perimetro su distacco verso Via Ponza .

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: l'edificio è ubicato nel quartiere del Lagaccio, come visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato **3**; Lagaccio è un quartiere di

Firmato Da: LANERO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77a3422691 0b11fd51edf78b52ca29d6

Genova, compreso nel Municipio I Centro Est . Il quartiere è compreso tra quelli di San Teodoro ad ovest, Rivarolo a nord-ovest, Oregina ad est e Prè a sud .

L'unità urbanistica del Lagaccio, la più occidentale tra quelle del Municipio I Centro Est, si estende nella stretta valle dell'omonimo rivo, compresa fra i colli di Oregina e Granarolo, che ha alla sua sommità il forte Sperone.

L'abitato sorge nella zona più a valle, immediatamente a monte della stazione ferroviaria di Genova Principe e del Palazzo del Principe. La parte più a monte dell'ex lago, dietro ai moderni impianti sportivi, rimane invece inabitata e verde, costellata da alcuni ruderi di vecchie polveriere, un tempo legate agli insediamenti militari della città. Quest'area, che culmina nel monte Peralto, è compresa nel "Parco urbano delle Mura", o "Parco del Peralto" .

Collegamenti pubblici:

La via che attraversa il quartiere prende il nome di Via del Lagaccio e collega la zona retrostante la stazione ferroviaria di Genova Principe e il Palazzo del Principe con la valletta dove un tempo era il lago .

Firmato Da: LANERO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77a34226910b11fd51edf78b52ca29d6

La strada, piuttosto stretta, superato lo slargo su cui si affacciano la chiesa di S. Giuseppe e l'ingresso della caserma Gavoglio, prosegue verso monte rasentando i muri perimetrali dell'ex insediamento militare e si collega con via Napoli e con via Bari nel punto dove un tempo sorgeva la diga del lago .

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Ovest, nel quartiere di Sampierdarena, a 2,5 km dal centro del Lagaccio. La stazione di Genova Principe, si trova a poche centinaia di metri dal centro del Lagaccio .

Il quartiere è raggiungibile dalla stazione Principe della metropolitana di Genova, che si trova nella piazza omonima, anch'essa a poche centinaia di metri dal centro del Lagaccio .

La linea di autobus urbani 54 collega il quartiere con la stazione Principe, la linea 35 percorre le strade di circonvallazione (Via Bari e Via Napoli) collegando la zona a monte del quartiere con il centro cittadino.

Il tracciato della ferrovia a cremagliera di Granarolo divide il quartiere del Lagaccio da quello di San Teodoro. La stazione a

Firmato Da: LANERO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77a342269 10b11fd51edf78b52ca29d6

valle si trova accanto all'ex Hotel Miramare, al limite tra i quartieri di Prè, San Teodoro e Lagaccio.

3) STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dalla .

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. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni

- nessuna .

4.2.2. Pignoramenti:

- trascrizione in data 24.3.2017, Reg. Part. n. 6352, di verbale di pignoramento immobili, a favore di CONDOMINIO VIA DEL LAGACCIO 31, contro .
- trascrizione in data 4.9.2017, Reg. Part. n. 19886, di verbale di pignoramento immobili, a favore di CONDOMINIO VIA DEL LAGACCIO 31, contro .

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Firmato Da: LANERO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77a342269 10b11fd51edf78b52ca29d6

Per conto dell'Amministratore del Condominio, "Studio Barbuti & Associati", rispondeva il Legale, avv. Carlo Fusco, alla specifica richiesta dello scrivente datata 27.12.2017, con mail in data 4.1.2018 (v. Allegato **4**), da cui risulta che i dati e il debito generale per l'immobile in questione, a tutt'oggi, è così articolato:

- *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:* € 926,94
- *Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:* € 680,00
- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* € 3.3003,49

Nella predetta mail di accompagnamento alla dichiarazione relativa alle spese condominiali, l'avv. Fusco integrava con alcune annotazioni di carattere contabile .

6) ATTUALI PROPRIETARI

Agli esecutati la piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia è pervenuta per atto di compravendita rep. n. del , trascritto a Genova il . , Reg. Part. n. , a rogito notaio di Genova, per acquisto fattone dai signori e .

7) REGOLARITÀ EDILIZIA

7.1. - Regolarità urbanistico-edilizia

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 1942 e, presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova, è stato reperito un unico progetto relativo alla "domandina" per modifiche interne prot. n. 1528 del . .

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato **2**), di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo, e la planimetria allegata alla predetta domandina (v. Allegato **5**), per l'unità immobiliare si sono riscontrate le seguenti difformità:

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA GEOM. LANERO LUIGI 1886

Firmato Da: LANERO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77a3422691 0b11fd51edf78b52ca29d6

- diversa distribuzione interna dei locali dell'appartamento .

Tali difformità interna potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di pratica di sanatoria per opere interne realizzate in epoca compresa tra il 1985 ed il 2005, ai sensi dell'art. 22 L.R. 16/2008 .

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte non risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità in quanto edificato in epoca antecedente al 1934 .

7.2. - Regolarità catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato **3**), di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo, e la planimetria catastale (v. Allegato **6**) per l'unità immobiliare non si sono riscontrate difformità .

7.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

7.3.1. di conformità urbanistico edilizia: circa € 1.000,00 per oneri professionista ed € 200,00 circa per diritti di presentazione e sanzione .

7.3.2. di conformità catastale: nessuna .

8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-IU (Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) .

9) VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico .

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) .

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Firmato Da: LANERO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77a342269 10b11fd51edf78b52ca29d6

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandato per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato **7** .

10.1 - Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: muratura portante in pietrame;
- solai: legno;
- copertura: copertura piana non praticabile;

10.2 - Componenti edilizie costruttive

- vano scala: pareti e soffitti in tinta, ringhiera in ferro con corrimano in legno, pedate in marmo - condizioni discrete;
- pareti esterne: in muratura di pietra; rivestimento con intonaco liscio e fregi sopra finestra nella facciata principale di recente ristrutturazione - condizioni discrete la facciata principale scadenti le altre;
- infissi esterni: serramenti: due in legno e due in alluminio anodizzato con vetro singolo; condizioni scadenti - persiane in legno; condizioni scadenti;
- infissi interni: porte in legno; condizioni discrete;
- cucina: pavimento in piastrelle di ceramica da cm 30 x 30; pareti della zona cottura parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica da cm 20 x 20 (H = m 1,80); soffitto in tinta - condizioni normali;
- bagno: pavimento e pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica da cm 25 x 20; soffitto in tinta - condizioni normali; - sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia; condizioni normali;
- pavimenti: in pavimento in piastrelle di ceramica da cm 30 x 30 -

Firmato Da: LANERO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77a3422691 0b11fd51edf78b52ca29d6

condizioni discrete;

- pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta; condizioni normali;
- porta d'ingresso: blindata .

10.3 - Impianti

- gas: alimentazione a gas metano,
- ascensore: presente,
- elettrico: sottotraccia non a norma,
- fognario: allacciato alla rete comunale,
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale,
- termico: impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda autonoma con calderina a gas;
- condizionamento: assente .

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. - Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento .

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.

Altro elemento da tener conto sono le eventuali difformità edilizie accertate .

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero .

11.2. - Fonti di informazione

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
GEOM. LANERO LUIGI 886

Firmato Da: LANERO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77a34226910b11fd51edf78b52ca29d6

- acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.*;
- acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto .

11.3. - Valutazione

Viste le caratteristiche del bene da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato .

Tenuto conto del fatto che negli ultimi anni il mercato immobiliare a Genova ed in particolare della zona di Borzoli, ha subito una contrazione media intorno al 5-6% riferito ai prezzi medi della tipologia residenziale si fa rilevare che tale contrazione non è stata omogenea.

Infatti i segmenti di mercato meno elevati hanno avuto una diminuzione molto più alta rispetto agli altri, se calcolati in percentuale; nella zona i fabbricati residenziali hanno subito un'oscillazione negativa compresa tra il 3% e 4% nell'ultimo semestre . Si osserva altresì che attualmente il mercato immobiliare è stagnante in tutta la città ed in particolare nella zona .

Firmato Da: LANERO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77a34226910b11fd51edf78b52ca29d6

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2017 - I° semestre)	€/mq 850,00	€/mq 1.250,00
- indagine di mercato	€/mq 600,00	€/mq 950,00
- osservatorio FIAIP	€/mq 750,00	€/mq 1.050,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato rispetto al centro cittadino ed in particolare nelle immediate vicinanze del centro storico e della zona portuale, del mediocre stato di conservazione dell'appartamento, del mediocre stato di conservazione del fabbricato (ad eccezione della facciata principale e della copertura ristrutturati di recente), della scadente possibilità di parcheggio in zona, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 700,00 al metro quadro di superficie virtuale di appartamento considerato libero .

mq 62 x €/mq 800,00 = € 49.600,00 che si arrotonda a **€ 50.000,00 (cinquantamila)**

12) DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti .

Genova, 10 gennaio 2018

- - - - - 0 0 0 - - - - -

ELENCO ALLEGATI

ALL. 1 - Certificato energetico;

ALL. 2 - Planimetria stato attuale appartamento;

Firmato Da: LANERO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77a3422691 0b11fd51edf78b52ca29d6

ALL. 3 - Corografia;

ALL. 4 - Mail amministratore con dati immobile;

ALL. 5 - Pratica edilizia;

ALL. 6 - Planimetria catastale appartamento;

ALL. 7 - Documentazione fotografica .

Firmato Da: LANERO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77a3422691 0b11fd51edf78b52ca29d6