

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.E. 312/17

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

[REDACTED]
- Avvocato [REDACTED]

contro

[REDACTED]
- Esecutato -

Giudice dell'Esecuzione: **dott.** [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

*dell'appartamento int. 4, sito nel Comune di Genova-Borzoli, posto
al piano secondo del fabbricato di Via Borzoli civ. 18A*



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-Borzoli, distinto con l'int. 4 del civ. 18A di Via Borzoli .

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 la raccomandata A/R da inviarsi all'Esecutato nella quale fissava la data del 24.11.2017 alle ore 15 per l'accesso nell'appartamento; detta missiva veniva inviata anche con posta ordinaria .

Avendo rintracciato sul sistema informatico del Comune una pratica edilizia (N. 801/1962) per l'immobile in questione, in data 5.12.2017 presentava istanza per le necessarie visure presso l'archivio progetti del Comune di Genova; in data 5 gennaio 2018 accedeva presso l'archivio progetti del Comune di Genova dove apprendeva non essere del fabbricato oggetto di esecuzione bensì di altro fabbricato sito in Via Militare di Borzoli .

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, si presentava alla porta dell'appartamento ed apprendeva che lo stesso era occupato dal sig. Salvatore Musio il quale chiedeva se era possibile spostare l'appuntamento in quanto non era preparato e doveva uscire a breve; pertanto lo scrivente in data 1 dicembre 2017 alle ore 9 effettuava il nuovo sopralluogo nell'immobile oggetto di espropriazione e gli veniva fornita copia del contratto di locazione



qui unita quale Allegato 1 .

Con lettera in data 27.12.2017 (inviata con mail del 28.12.2017) lo scrivente chiedeva all'Amministrazione del Condominio notizie in merito ad eventuali debiti e l'entità delle spese annuali; l'Amministratore rispondeva alla specifica richiesta con mail in data 9.1.2018 .

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. 526 del 8.1.2018 che viene unito alla presente quale Allegato 2 .

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Genova, quartiere di Borzoli: appartamento distinto con l'interno 4 del civico 18A di Via Borzoli, posto al piano secondo, composto da: ampio ingresso alla genovese, cucina con ripostiglio, bagno e camera .

La consistenza dell'appartamento è visibile dalla planimetria dello stato attuale (v. Allegato 3) di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo .

1.1 - Dati tecnici

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare risulta pari a mq 64 .

1.2 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Genova, intestato a

on i seguenti dati:

Sezione **BOR** - Foglio 70 - Mappale 80 - Sub. 8 - Via Borzoli n. 18A int. 4 -

Piano 2 - Categoria A/5 - Classe 5 - Vani 5,5 - R.C. € 355,06 .

1.3 - Confini

L'appartamento così confina:



- a nord: con vano scala e con appartamento int. 3;
- a est: con muri di perimetro su distacco;
- a sud: con muri di perimetro su distacco verso il distributore di Via Borzoli;
- a ovest: con muri di perimetro su Via Borzoli .

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

l'edificio è ubicato nel quartiere di Borzoli, come visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 4; Borzoli è un quartiere nella zona occidentale di Genova posto a cavallo tra Sestri Ponente e Cornigliano . È stato comune autonomo fino al 1926 quando fu soppresso in occasione della costituzione della Grande Genova e il suo territorio smembrato, anche a livello amministrativo locale, tra quelle che allora erano chiamate delegazioni attigue.

Attualmente l'unità urbanistica di Borzoli Ovest, fa parte della circoscrizione di Sestri Ponente e di conseguenza è amministrata dal Municipio VI Medio Ponente, mentre quella di Borzoli Est, fa parte di Rivarolo e di conseguenza è amministrata dal Municipio V Polcevera .

Il quartiere è sede principalmente di piccole industrie e aziende artigiane



Nel secondo dopoguerra vennero costruiti molti nuovi caseggiati ad est del torrente Chiaravagna .

Collegamenti pubblici:

Attualmente il quartiere è attraversato da una strada urbana (via Borzoli), che superando un basso valico unisce Sestri Ponente e Rivarolo costituendo un collegamento per il traffico locale tra il ponente genovese e la Val Polcevera, alternativo a quello più trafficato che attraversa il quartiere di Cornigliano .

Borzoli è servita da una stazione ferroviaria sulla linea Asti-Genova .

L'aeroporto Cristoforo Colombo è ubicato a circa km 2 .

3) STATO DI POSSESSO

Come riferito in premesse l'appartamento è locato al sig.

come da contratto fornito dallo stesso e qui unito (v. Allegato 1), al canone mensile di € 450,00 .

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

- iscrizione ipotecaria volontaria, in data 12.12.1997 n. 31807/5460, per atto di concessione a garanzia di mutuo, a favore di
contro
- iscrizione ipotecaria volontaria, in data 03.12.2004 n. 57851/13364, per atto di concessione a garanzia di mutuo, a favore di
contro
- iscrizione ipotecaria volontaria, in data 19.12.2006 n. 59826/14214, per atto di concessione a garanzia di mutuo, a favore di
contro
- iscrizione ipotecaria legale-esattoriale, in data 25.05.2007 n. 22210/5854, per atto amministrativo, a favore di
contro
- ;
- iscrizione ipotecaria legale-esattoriale, in data 16.05.2013 n. 14422/1534, per atto amministrativo, a favore di
contro

4.2.2. Pignoramenti:

- trascrizione, in data 22.05.2017 n. 16087/11041, di verbale di pignoramento immobili, a favore di
contro

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

5) **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'Amministratrice del Condominio _____ rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente datata 27.12.2017, con mail in data 9.1.2018 (v. Allegato 5), 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: circa € 650,00;
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.526,29

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. - Attuali proprietari

All'esecutato la piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia è pervenuta per atto di compravendita rep. n. 59678 del 7.12.2006, trascritto a Genova il 19.12.2006 ai nn. 59825/35402, a rogito notaio E. Falzone di Genova, per acquisto fattone dal signor

6.2. - Precedenti proprietari

Al predetto piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita rep. n. 36671 del 1.12.1997, trascritto a Genova il 12.12.1997 ai nn. 31806/21788, a rogito notaio E. Falzone di Genova, per acquisto fattone dal signor

la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 17.11.1980, trascritto a Genova il 15.12.1980 ai nn. 29766/22268, a rogito notaio R. Ansaldo di Genova, per acquisto fattone dai

7) REGOLARITÀ EDILIZIA

7.1. - Regolarità urbanistico-edilizia

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova, non si sono reperiti progetti relativi al fabbricato in oggetto, edificato in epoca antecedente al 1900.

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 .

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 rilevanti salvo un'errata rappresentazione grafica dell'immobile .

7.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

7.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuno .

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-UR (Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale).

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

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; facciate ad intonaco liscio e tinteggiato in discrete condizioni;
- solai: legno;
- copertura: copertura a falde inclinate;

10.2 - Componenti edilizie costruttive

- vano scala: pareti e soffitti in tinta, ringhiera in ferro, pedate in ardesia - condizioni mediocri;
- pareti esterne: in muratura di pietra; rivestimento con intonaco liscio - condizioni discrete;
- infissi esterni: serramenti in alluminio anodizzato con vetrocamera e vetro singolo; condizioni mediocri - persiane solo sul retro in legno; condizioni mediocri;
- infissi interni: porte in legno; condizioni mediocri;
- angolo cottura: pavimento in piastrelle di ceramica; pareti dell'angolo cottura parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica; soffitto in tinta - condizioni mediocri;
- bagno: pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica; soffitto in tinta - condizioni mediocri; - sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia; condizioni mediocri;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica - condizioni discrete;
- pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta; condizioni normali;
- porta d'ingresso: portoncino in legno dell'epoca della costruzione .

10.3 - Impianti

- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: 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 autonomi 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

- 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 .

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2017 - I° semestre)	€/mq 970,00	€/mq 1.450,00
- indagine di mercato	€/mq 950,00	€/mq 1.500,00
- osservatorio FIAIP	€/mq 1.250,00	€/mq 1.450,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato rispetto al centro cittadino ed in particolare al centro della delegazione di Sestri Ponente, del mediocre stato di conservazione dell'appartamento, del discreto stato di



conservazione del fabbricato (ad eccezione del vano scala), della discreta possibilità di parcheggio in zona, del fatto che fornisce un discreto reddito, 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 .

$\text{mq } 64 \times \text{€}/\text{mq } 700,00 = \text{€ } 51.300,00$

11.4. - Determinazione del prezzo base d'incanto

Come riferito in precedenza l'unità immobiliare risulta occupata dal come da contratto fornito dallo stesso e qui unito (v. Allegato 1), al canone mensile di € 450,00; il contratto scadeva l'1.7.2017 e non risulta sia stata data disdetta .

La vendita giudiziale riguarda pertanto l'appartamento locato e di conseguenza, dopo aver determinato il valore venale per immobile libero, calcolato con i criteri di cui al precedente punto, il valore verrà moltiplicato per un opportuno coefficiente riduttivo che tenga conto della scarsa appetibilità del bene per la situazione di occupazione .

In considerazione di quanto sopra esposto si avrà come prezzo base d'incanto:

$\text{€ } 51.300,00 \times 0,80 = \text{€ } 41.040,00$ che si arrotonda ad € 41.000,00

(quarantunomila)

che sarà il valore base d'asta .

12) DIVISIONE IN LOTTI

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

Genova, 8 gennaio 2018



