

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII^a

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

Contro

G.E.: dott. Paola Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

Geometra Paolo De Lorenzi

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova



1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: piena proprietà di appartamento in Genova Viale Villa Gavotti civ. 100 int. 7 scala A, composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, doppi servizi, due camere e due poggiali.

1.1 - Dati tecnici

Abitazione: mq. 75,73

Poggiali: mq. 8,40 x 50% mq. 4,20

Superficie lorda virtuale mq. 79,93

Superficie Commerciale mq. 80,00

1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione Peg, l'immobile oggetto della presente relazione risulta in capo a _____, foglio 43 mappale 905 sub. 21, Cat. A/3, Classe 6°, vani 5, R.C. €. 658,48.

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

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

Quanto riportato sulla visura catastale corrisponde agli attuali proprietari.

1.4 – Confini

nord: muri in comunione con il civ. 106;

est: muri perimetrali su distacco condominiale;

sud: muri perimetrali su distacco condominiale;

ovest: muri divisorii con vano scale, vano ascensore e interno 6;

sopra: con interno 9;

sotto: con interno 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: periferica residenziale, con buona possibilità di parcheggio è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con il centro città tramite via Villa Gavotti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO

In ottimo stato di manutenzione risulta attualmente nella disponibilità

3.1 - Evoluzione della proprietà negli ultimi ventanni

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

-

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. L' esecutata risulta debitrice nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data della presente perizia per complessivi €. 1.829,19, così ripartiti:

- Esercizio provvisorio 1/1/2015-31/12/2015 €. 1.466,89

- Installazione lampioni (es.straordinario 2011) €. 119,76

- Rate Mediterranea Acque €. 242,54

Le spese ordinarie annue sono di circa €. 800,00.

Millesimi generali – Tabella A: 23,03

Alla data della presente perizia nell' assemblea del 12/5/2015, è stato deliberato quanto segue:

- sostituzione tubo adduzione acqua: importo lavori non indicato;
- potatura alberi e pulizie aiuole: €. 1.500,00 oltre IVA.

4.1.5. Attestazione Prestazione Energetica: per l'unità immobiliare in esame è stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica,

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

O.MISSIS

MISSIS

4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuno.

4.3.2. di conformità catastale: nessuno.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

In ottimo stato di manutenzione

L' eseguita risulta debitrice nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data della presente perizia per complessivi €. 1.829,19 (vedasi punto 4.4.1.).

6. REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura del Comune di Genova, il fabbricato di cui l' immobile in oggetto fa parte è stato edificato in attuazione del piano di lottizzazione convenzionata denominata "Multedo 1", in forza del progetto autorizzato dal Comune di Genova con concessione edilizia / - progetto n.

Successivamente al sopra indicato progetto sono state presentate ed autorizzate le seguenti varianti:

- Provvedimento Assessore Edilizia Privata
- Concessione in sanatoria

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo e la variante in sanatoria del 30/3/1993, non si sono riscontrate difformità.

Il fabbricato in esame non dispone del decreto di abitabilità/agibilità.

7. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 85/2009 e n° 73/2010, il fabbricato ricade in zona BB-CE.

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2010, definitivamente adottato con Delibera della Giunta Comunale in data 5/2/2015, il fabbricato ricade nell' ambito di conservazione dell' impianto urbanistico AC-IU, ambito di conservazione dell' impianto urbanistico.

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. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato - condizioni: sufficienti

Solai: cemento armato - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a tetto - condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura a cassa vuota - condizioni: sufficienti.

Portone accesso: tipologia: a doppia anta - materiale: metallo - condizioni: buone.

Pavimenti: in ceramica - condizioni: ottime.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: ottime.

Cucina: pareti e pavimenti in ceramica - condizioni: ottime.

Bagno: pareti e pavimenti in ceramica - condizioni: ottime.

Impianti

Citofonico: presente

Ascensore: presente

Gas: allacciato alla rete di distribuzione del metano

Elettrico: sottotraccia

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Telefonico: sottotraccia

Termico: autonomo

10. DIVISIBILITA' DEL BENE

Stante le caratteristiche del bene in oggetto, lo scrivente ritiene l'immobile NON divisibile.

11. IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

La futura vendita dell'immobile oggetto della presente relazione, essendo gli esecutati persone fisiche, sarà soggetta al regime di imposta di registro.

12. VALUTAZIONE

12.1 - Criterio di Stima

Per la valutazione del bene oggetto di stima, si ritiene di applicare il metodo sintetico per comparazione di valori forniti da borsini immobiliari.

12.2 - Fonti di informazione

Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni; in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, ove possibile, si sia sviluppata facendo riferimento alle sotto elencate pubblicazioni.

- o banca dati dei valori di mercato espressi dall' **Osservatorio Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia del Territorio che per la micro zona n. 15 con riferimento ad abitazioni di tipo civile, indica valori variabili da €/mq. 1,950,00 ad €/mq. 2.850,00;

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

Per la zona in questione vengono forniti per immobili di tipo civile, i seguenti valori: da €/mq. 1.736,00 ad €/mq. 2.540,00;

- o **Scenari Immobiliari**: istituto indipendente di studi e ricerche, una delle massime società qualificate in materia di analisi e monitoraggio del mercato immobiliare.

I valori immobiliari sono i seguenti: da €/mq. 1.900,00 a €/mq. 4.650,00.

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

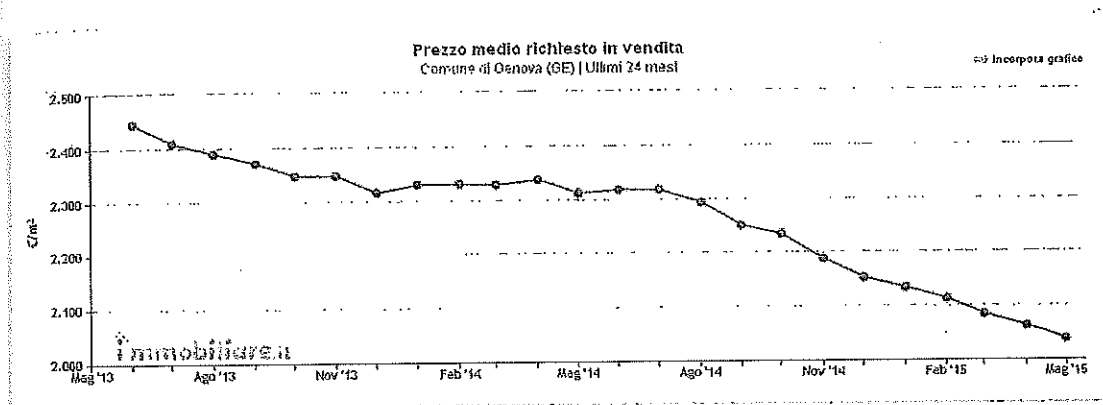
I valori di mercato espressi dall' Osservatorio F.I.A.I.P. per immobili in buono stato, sono i seguenti: da €/mq. 1.700,00 a €/mq. 2.000,00.

Lo scrivente valutati i sopra indicati valori, ritiene congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie lorda pari ad €. 2.000,00, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie, escludendo il valore massimo indicato da Scenari Immobiliari.

12.3 – Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere con la valutazione del valore dell' immobile in oggetto, alcune considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare del comune di Genova.

Il sito Immobiliare.it, riporta l' andamento del mercato immobiliare del Comune di Genova, come da tabella sotto riportata, dove i prezzi medi richiesti per immobili in vendita sono in costante calo.



L' Agenzia delle Entrate – Territorio nel rapporto dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare 2014 fornisce i dati riportati nella tabella che segue, che per il settore residenziale, evidenziano una variazione negativa del 7,5% nel periodo 2012/2013.

RAPPORTO IMMOBILIARE 2014
Il settore residenziale – Dati regionali
LIGURIA

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

1.3 Le quotazioni

Tabella 5. Quotazioni medie e variazione annua per capoluoghi e area circoscrizioni

Comune	Quotazione media (€/m²)	Variazione annua (%)	Quotazione media (€/m²)	Variazione annua (%)
Genova	2.496	-7,5%	2.742	-6,5%
Imperia	2.531	-1,4%	2.338	0,7%
La Spezia	1.798	-2,8%	2.127	-2,6%
Savona	2.288	-1,3%	3.105	-1,1%
LIGURIA	2.399	-6,3%	2.678	-3,0%

12.4. Coefficienti di differenziazione

Il valore desunto dai borsini immobiliari sopra indicati, riferito ad immobili con *caratteristiche medie* nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto della presente stima.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti:

1	Categoria Catastale – categoria A/3	1,00
2	Ubicazione – periferica	1,00
3	Livello di piano – intermedio	1,00
4	Vetusta edificio	0,90
5	Conservazione e manutenzione – normale	1,00
6	Qualità dell' edificio – media	1,00
7	Normo dimensionamento – normale	1,00
8	Location – normale	1,00

Prodotto dei Coefficienti	0,99
---------------------------	------

12.5. Calcolo del valore venale

Il valore venale dell' immobile sarà dato dalla superficie lorda moltiplicata per il valore unitario riferito ad un immobile avente caratteristiche medie ed ulteriormente rettificato in funzione del prodotto dei coefficienti di differenziazione adottati.

$$\text{Valore venale} : \text{mq. } 80,00 \times \text{€./mq. } 2.000,00 \times 0,99 = \text{€. } 158.400,00$$

12.6. Adeguamenti e correzioni di stima

Dovendo ricercare il valore a base d' asta, lo scrivente, come relazionato in precedenza, considerato che l' immobile presenta alcune criticità, apporterà al valore venale sopra calcolato le seguenti detrazioni:

- o quote di amministrazione insolute: €. 1.829,19

12.7 - Stima del valore a base d' asta

Il valore a base d' asta sarà pertanto il seguente:

- valore venale	€. 140.800,00
- detrazione per correzioni di stima	€. <u>1.829,19</u>
Valore a base d' asta	€. <u>140.730,81</u>

12.8. Riferimento al segmento O.M.I.

Il quesito posto allo scrivente chiede di indicare in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l' immobile oggetto di stima avuto riguardo alle quotazioni fornite dall' Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell' Agenzia del Territorio.

Come precisato dalla stessa Agenzia del Territorio nel proprio sito istituzionale, i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. Gli stessi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Come relazionato al paragrafo 12.2. – fonti di informazione – l'O.M.I. per la micro zona 15 e per abitazioni di tipo economico indica valori variabili da €/mq. 1.950,00 ad €/mq. 2.850,00.

Il valore unitario a metro quadrato di superficie lorda virtuale preso a riferimento per il calcolo del valore a base d'asta pari ad €/mq. 1.759,00, si colloca prossimo al valore minimo indicato all'O.M.I..

13. CONCLUSIONE DELL' INCARICO

La sopra riportata valutazione è stata basata sulla logica comparazione del bene oggetto di pignoramento, con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono ad esso assimilabili.

Compito dello scrivente è stato quello di individuare il "valore a base d'asta" 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 (borsini immobiliari, economici e finanziari), 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 a base d'asta dell'immobile pignorato, identifica quindi il valore più prossimo che lo scrivente ritiene possa realizzarsi 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.

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

Il sottoscritto, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. pagine e 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, 8/10/2015


Geom. Esperto
PAOLO
DE LORENZI
N
(Geom. Paolo De Lorenzi)