

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.E. 776/16

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.

- Avvocato S. Bazzani -

contro

XXXXX XXXXX

- Esecutato -

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

RELAZIONE DI STIMA

*dell'appartamento int. 4, sito nel Comune di Genova, delegazione di
Prà, posto al piano quarto (sottotetto) del fabbricato distinto con il
civ. 5 di Vico Leopoldo Bignone*

Il sottoscritto geom. Luigi Lanero è stato incaricato dall'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, con decreto di fissazione di prima udienza del 21.1.2017 (nella quale è riportato il quesito di rito), di effettuare la stima dell'immobile oggetto di esecuzione e precisamente l'appartamento sito nel Comune di Genova, delegazione di Prà, distinto con l'int. 4 del civ. 5 di Vico Bignone .

Lo scrivente prestava giuramento con dichiarazione in cancelleria il 31.1.2017 ed in seguito a detto adempimento poteva scaricare i documenti ipocatastali dal sito .

In data 3.2.2017 predisponendo la raccomandata A/R da inviarsi all'Esecutato nella quale fissava la data del 22.2.2017 per l'accesso nell'appartamento; detta missiva veniva inviata anche con posta ordinaria .

Accedeva al sito del Comune di Genova per effettuare le necessarie visure al fine di verificare l'esistenza o meno di pratiche edilizie presso l'archivio progetti; gli accertamenti davano esito negativo .

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

Come stabilito nella comunicazione, in data 20.2.2017 alle ore 16,30 lo scrivente si recava presso l'immobile in questione, sito in Vico Leopoldo Bignone civ. 5 int. 4 dove non riusciva ad accedere ed accertava, dallo stato della cassetta delle lettere e da informazioni assunte da altri condomini, che l'immobile doveva essere disabitato .

Ritornata la raccomandata allo scrivente, per compiuta giacenza, in data 7.4.2017 predisponendo istanza per accesso forzoso e proroga non potendo accedere e di conseguenza compiere l'incarico .

La S.V. ill.ma in data 10.4.2017, nel concedere la proroga richiesta, nominava custode la SO.VE.MO. per le operazioni di custodia ed accesso

nell'immobile e solo in data 16 giugno 2017 alle ore 17 riusciva ad accedere nell'immobile come risulta dal verbale unito alla presente quale Allegato 1 .

Lo scrivente, avendo avuto certezza della presenza di un amministratore di condominio, con mail in data 22.7.2017 (v. Allegato 6) gli chiedeva notizie in merito ad eventuali debiti e l'entità delle spese annuali; solo in data 4.9.2017 l'Amministratore Barna rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente .

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. 29718 del 24.07.2017 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 Prà: appartamento distinto con l'interno 4 del civico 5 di Vico Bignone, posto al piano quarto (sottotetto), composto da: ingresso con scala di accesso con partenza dal terzo piano, ampio locale di arrivo della scala con angolo cottura da cui si accede al disimpegno per il bagno e, dall'altra parte, alla stanza .

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 circa **mq 43,00** (esclusa la superficie con altezza inferiore a m 1,50) .

1.2 - Identificativi catastali

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

XX.XX.XXX, con i seguenti dati:

Sezione **PRA** - Foglio **14** - Mappale **58** - Sub. **5** - **Vico Leopoldo Bignone n. 5** - Piano **4** - Categoria **A/4** - Classe **4** - Vani **2,5** - R.C. € **161,39** .

1.4 - Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: con vano scala condominiale e con falda del tetto sul sottostante appartamento int. 3;
- a est: con muro di perimetro sulla falda del tetto del fabbricato civ. 3;
- a sud: con la restante falda del tetto verso Vico Leopoldo Bignone;
- a ovest: con muro di perimetro sulla falda del tetto del fabbricato civ. 7 .

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

l'edificio è ubicato nel centro del quartiere di Genova Prà, come visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato **4**; Prà è un quartiere del ponente genovese, situato tra Pegli e Voltri, facente parte del Municipio VII Ponente del Comune di Genova, insieme ai già citati quartieri di Pegli e di Voltri; La delegazione di Pra' si estende dal crinale compreso tra il Castelluccio e Torre Cambiaso (a levante) che la separa dalla Delegazione di Pegli, e il rio San Giuliano a ponente, che la divide dalla Delegazione di Voltri.

Caratteristiche zone limitrofe:

La fascia di rispetto di Prà è un percorso cementificato lungo 5,6 km al cui interno vi sono diversi spazi verdi; all'interno della "Fascia di rispetto" sono riaffiorate alcune attività sportive che per molti anni erano rimaste eclissate dal porto .

All'interno del sestiere San Pietro è stato edificato un complesso residenziale che ha assunto il nome di "Lavatrici" per la curiosa forma delle quattro costruzioni di edilizia popolare che lo compongono.

Stretta tra il mare e i monti, come del resto tutto il capoluogo della Liguria, Prà è rinomata per il suo basilico DOP, coltivato da tempo immemorabile nelle serre sulle sue alture.

Collegamenti pubblici:

Il quartiere di Prà è attraversato dalla Strada Statale 1 Via Aurelia e dall'Autostrada A10 (Genova-Ventimiglia Autostrada dei fiori) con il casello autostradale di Prà; è attraversata dalla linea ferroviaria Genova-Savona-Ventimiglia, recentemente spostata a mare, e dispone di una nuovissima stazione situata nella "Fascia di rispetto".

Nel braccio di mare antistante la delegazione è stato realizzato il Bacino

Portuale di Prà, adibito alla movimentazione dei container mentre, nel canale di calma creato dal riempimento effettuato per la realizzazione del suddetto porto, è cresciuto uno dei porti per la nautica da diporto più grandi d'Italia .

3) **STATO DI POSSESSO**

Come risulta dal verbale di accesso della SO.VE.MO. (v. Allegato 1) l'immobile non è occupato .

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 di concessione a garanzia di mutuo, in data 1.2.2007, numeri 4869/1061, a favore di BANCA UCB s.p.a. contro XXXXX XXXXX;

4.2.2. Pignoramenti:

- trascrizione in data 14.11.2016, numeri 33577/23945, di verbale di pignoramento immobili, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a., contro XXXXX XXXXX .

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'Amministratore del Condominio, Studio Salvatore Barna solo in data 4.9.2017 rispondeva alla specifica richiesta, da cui risulta (v. Allegato 7) 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: € 50,00;

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: € 150,51 .

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. 26399/7423 del 19.1.2007, trascritto a Genova il 1.2.2007, numeri 4868/2914, a rogito notaio Annamaria Parlati di Genova, per acquisto fattone dai signori XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX .

6.2. - Precedenti proprietari

Ai predetti signori XXXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXX la piena proprietà dell'immobile è pervenuta con atto di compravendita, rep. n. 40279 del 7.10.1997, trascritto a Genova il 6.11.1997, numeri 28304/19202, a rogito notaio Fabio Novara di Genova, per acquisto fattone dai signori MORINI Angelo, Maurizio, Pietro, Sergio e Vincenzo .

Ai signori XXXXX XXXX e XXXXXX la quota di 3/12 ciascuno pervenne per successione dalla signora XXXXX XXXXX deceduta nel 1946 con successione registrata a Genova il 10.2.1948 N. 52 Vol. 1424, trascritta a Genova il 21.8.1948 ai numeri 2195/5866 .

Ai signori XXXXX XXXX, XXXX e XXXXX la quota di 2/12 ciascuno pervenne per successione dalla signora XXXXXX XXXX deceduta nel 1990 con successione registrata a Genova il 27.4.1993 N. 1 Vol. 5417, trascritta a Genova il 18.6.1993 ai numeri 14885/11053 .

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 1942 .

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte non risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità, in quanto edificato prima del 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 ma solamente un'errata esposizione grafica relativa alla mancata rappresentazione dell'ingresso dell'appartamento al livello del pianerottolo condominiale, per cui dovrà essere presentata nuova variazione catastale .

7.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

7.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuna .

7.3.2. di conformità catastale: circa € 400,00 per oneri professionista e € 50,00 per diritti di presentazione .

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 AC-CS (Ambito di conservazione del centro storico urbano) .

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 esterna portante;
- solai: legno;
- copertura: copertura a falde inclinate;

10.2 - Componenti edilizie costruttive

- pareti esterne: in muratura di pietra; rivestimento con intonaco liscio - condizioni discrete;
- infissi esterni: serramenti in alluminio; condizioni buone;
- porta d'ingresso: portoncino in legno rivestito in formica; condizioni mediocri;
- infissi interni: porte in legno laminato; condizioni buone;
- bagno: pavimento e pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica da cm 20 x 20; soffitto in tinta - condizioni buone; - sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia; condizioni buone;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica da cm 30 x 30 - condizioni

- buone;
- pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta; condizioni normali .

10.3 - Impianti

- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: sottotraccia di recente realizzazione;
- 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 .

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 agenzie 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 Prà, ha subito una contrazione media intorno al 15 - 20% 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 10% e 15% 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 (2016 - I° semestre)	€/mq 1.150,00	€/mq 1.600,00

- | | | |
|-----------------------|---------------|---------------|
| - indagine di mercato | €/mq 800,00 | €/mq 1.000,00 |
| - 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 Prà, del buono stato di conservazione dell'appartamento, del discreto stato di conservazione del fabbricato, della discreta possibilità di parcheggio in zona e dei notevoli lavori eseguiti dall'Amministrazione Comunale per il riordino del quartiere, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 900,00 al metro quadro di superficie virtuale di appartamento considerato libero .

mq 43,00 x €/mq 900,00 = € 38.700,00 che si arrotonda a **€ 39.000,00**
(trentanovemila)

12) DIVISIONE IN LOTTI

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

Genova, 4 settembre 2017

L'Esperto

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

ELENCO ALLEGATI

- ALL. 1 - Verbale accesso SO.VE.MO.;
- ALL. 2 - Certificato energetico;
- ALL. 3 - Planimetria stato attuale appartamento;
- ALL. 4 - Corografia;
- ALL. 5 - Planimetria catastale appartamento;
- ALL. 6 - Lettera amministratore con dati dell'immobile;
- ALL. 7 - Documentazione fotografica .