

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

R.E.: n. 351/2014

Sezione VII°

G.E.: **Dott.Ammendolia**

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Udienza **16/10/2015**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA CARIGE S.P.A.

precedente

Avv. Vincenzo Roppo

contro

XXXXXX XXXX XXXX XXXX XXXXX

XXXXXXXX XXXXX

debitore esecutato

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **Geom. Roberto Ombrina**

Iscritto all'Albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di

Genova al n° 2462, con studio in Genova, via Luccoli 16/3 – tel. 010/2474233 –

fax: 010/2516490



**LOTTO UNICO: QUOTA PARI ALL'INTERO DI CASA DI CIVILE
ABITAZIONE CON ACCESSO DALL'INT. 2 DEL CIV. 12
DI VIA DELLA PINETA , IN LAVAGNA – LOC. CAVI.**

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: quota pari all'intero dell'appartamento di civile abitazione posto al piano primo e sottotetto con accesso dall'int. 2 del civ. 12 di Via della Pineta, in Lavagna località Cavi, composta da ingresso, ampio salone con angolo cottura, due camere, servizio igienico e due poggiali e una terrazza al piano primo, angolo cottura, servizio igienico, dispensa, camera e terrazza per complessivi 9 vani alla genovese.

1.1 - Dati tecnici:

Piano primo e sottotetto - Abitazione

Superficie lorda mq. 152,94

Superficie terrazze (mq. 30,76 x 50%)... mq. 15,38

Superficie poggiali (mq. 6.62 x 30%)... mq. 1,99

Mq. 170,31 arr.to a **mq. 170,00**

1.3 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Lavagna, l'immobile in oggetto della presente relazione risulta censito in capo alla Sig.ra XXXXXX xxxxxx, Foglio 12, Mappale 1116, Sub. 4, Cat. A/3, classe VI°, vani 6, R.C. € 681,72.

1.4 – Regolarità catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, per la chiusura di una porta tra il salone ed il corridoio e lo



spostamento della cucina in angolo cottura nel salone.

1.5 – Confini

Nord-Est: muri perimetrali su giardino condominiale ;

Sud-Est: muri perimetrali su giardino condominiale;

Sud-Ovest: muri perimetrali su giardino condominiale;

Nord-Ovest: muri perimetrali su giardino condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : residenziale posta nelle immediate vicinanze della Località Cavi Borgo. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e negozi e servizi di prima necessità nonché dotata di collegamenti con mezzi pubblici in transito, posti nella vicina Cavi Borgo.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è caratterizzata da insediamenti di tipo residenziale edificazione tra la fine degli anni '50 e la fine degli anni '80 del secolo scorso.

Collegamenti pubblici: autostrada circa km. 6 al casello di Lavagna sulla A12, circa Km. 1 alla stazione ferroviaria di Cavi.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità della Sig.ra XXXXXX.

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.

4.1.5. Attestazione Prestazione Energetica

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in narrativa è stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica n° 36.864/2015 trasmesso ai sensi di Legge in via telematica alla Regione Liguria in data 27/07/2015 e protocollato al n°PG/2015/0135188.

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

4.2.1. Iscrizioni

nessuna

4.2.2. Trascrizioni

- o In data 29/5/2014 – R.P. n. 3316 R.G. , trascrizione di atto giudiziario per pignoramento immobili a favore di Banca Carige S.P.A. del 2/5/2014, contro XXXXXX.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia

Per l'adeguamento planimetrico si rende necessaria la presentazione di una sanatoria per opere interne ai sensi della Legge Regionale 16/08, nell'art. 22 comma 2 per opere realizzate tra il 17/3/1985 e il 1/1/2005, per un ammenda di €. 172,15. Si stima un costo per il professionista di €. 900.

4.3.2. di conformità catastale



Per la presentazione della variazione catastale a seguito delle modifiche apportate si stima un costo di €. 500 oltre tributi pari ad €. 50.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Nessuna

6. ATTUALI PROPRIETARI

L'immobile oggetto della presente relazione è di proprietà della Sig.ra Robajoli dalla sua costruzione

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso gli uffici Comunali di Lavagna e più precisamente l'archivio edilizia privata e Condono Edilizio, l'immobile oggetto della presente stima risulta autorizzato dai seguenti provvedimenti ascritti alla Sig.ra XXXXXX:

- Edificazione dell'intera palazzina rubricata al n° 248 del 1957, autorizzata da Sindaco del Comune di Lavagna il 23/9/1957, reso abitabile con Provvedimento del 6/9/1958;
- Innalzamento di un piano dell'intera palazzina con pratica n° 275, autorizzata con nulla osta del 3/1/1958;
- Condono Edilizio con Pratica rubricata al n°0411B/1 del 26/3/1986, per abuso consistente nel frazionamento alloggio al piano primo con creazioni di due appartamenti contraddistinti con l'interno 1 e 2, ottenendo la relativa Concessione in Sanatoria n° 4715/B1 del 24/2/1992;
- Condono Edilizio con Pratica rubricata al n°0411A/2 del 26/3/1986, per abuso consistente nella realizzazione di alloggio al piano



sottotetto, ottenendo la relativa Concessione in Sanatoria n°

4715/A2 del 24/2/1992;

- Autorizzazione n° 1473/01 del 10/1/2001 per realizzazione di terrazzo a pozzetto e relativa modifica del prospetto S-E.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. del Comune di Lavagna, il fabbricato cui l'immobile appartiene, risulta ascritto alla Zona B Sottozona REB "Residenziale esistente".

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico, con ncat 07/00053115 del 1945.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Strutture verticali: in muratura - condizioni: buone

Solai: tipologia: in cemento armato - condizioni: buone

Copertura: tipologia: a falde - condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: tamponate in laterizio - rivestimento: intonaco alla genovese rifinito in arenino - condizioni: buone.

Porta caposcala: anta singola blindata - condizioni: buone.

Infissi esterni: finestre: doppia anta a battente parte in legno vetro singolo e parte in metallo vetro-camera - condizioni: buone - avvolgibili in plastica - condizioni: buone.

Infissi interni: porte a battente in legno smaltato- condizioni: buone.



Angolo cottura: rivestimento pareti in piastrelle di ceramica -
condizioni: buone.

Bagno: pavimento e rivestimento pareti in piastrelle di ceramica
colorate - condizioni: buone.

Pavimenti: in graniglia di marmo - condizioni: buone.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone.

Impianti:

Riscaldamento: impianto di riscaldamento e produzione di acqua
calda sanitaria autonomi a gas.

Elettrico: sottotraccia e in parte sopra traccia, funzionante ma privo di
certificazione.

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Telefonico: sottotraccia

11. DIVISIONE IN LOTTI

Considerata l'attuale conformazione grafica dell'immobile e la quota
di espropriazione che grava sull'immobile, lo scrivente ritiene che
l'immobile non sia divisibile in lotti.

12. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA

12.1- Criteri di Stima

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, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione e della 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.

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'Agazia del Territorio che per la Zona C1 microzona n. 5 con riferimento ad abitazioni di tipo civile, indica valori variabili da €/mq. 2.900,00 ad €/mq. 4.300,00;
- o banca dati della **Fiaip Liguria**, che rappresenta in tutta la regione oltre 900 Agenzie Associate. I valori di mercato espressi per Pegli – zona Lido, dall' Osservatorio F.I.A.I.P., per immobili in buono stato sono i seguenti: da €/mq. 2.800,00 a €/mq. 3.550,00 per immobili in buono stato;
- 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 ordinari età . 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 i seguenti valori per abitazioni di tipo residenziale in buono stato manutentivo: da €/mq. 2.365,00 ad €/mq. 3.844,00.

12.3 - 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, che nel mese di dicembre 2014 per gli immobili residenziali, rispetto a dicembre 2013, ha avuto una importante flessione pari al 7,03%, (fonte: immobiliare.it).

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, che lo scrivente ha così individuato:

Livello piano	Signorile	0,95
Qualità edificio	Signorile	0,90
Vetustà edifici	41-60 anni	0,70
Ubicazione	zona di pregio	1,20
Categoria catastale	A/3	1,00
Normodimensionamento	mediocre	0,80
Condizione manutentive	normali	1,00



Prodotto coefficienti

0,57

12.5 - Stima del valore venale

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

LOTTO UNICO: quota dell'intero dell'appartamento di civile abitazione posto al piano primo e sottotetto con accesso dall'int. 2 del civ. 12 di Via della Pineta, in Lavagna località Cavi, composta da ingresso, ampio salone con angolo cottura, due camere, servizio igienico e due poggiali e una terrazza al piano primo, angolo cottura, servizio igienico, dispensa, camera e terrazza per complessivi 9 vani alla genovese.

mq. 170,00 x €/mq. 3.293,17 = €. 559.838,33 x 0,57 = €. 321.660,71

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:

regolarizzazione catastale	€.	550,00
regolarizzazione urbanistica	€.	<u>1.072,15</u>
Complessivamente	€.	1.622,15

12.7 - Stima del valore a base d' asta

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



valore venale €. 321.660,71

detrazione per correzioni di stima €. 1.622,15

Valore a base d' asta € 320.038,56

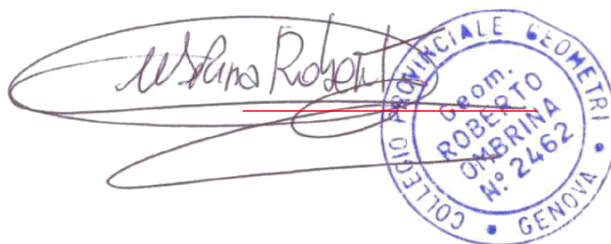
Valore a base d' asta arrotondato: €. 320.000,00

13. OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

- Giuramento in sede di udienza in data 10/7/2015 dello scrivente dinanzi al G.E. Dott. Ammendolia;
- Sopralluogo eseguito in data 23/7/2015 presso l'immobile oggetto della presente valutazione.
- Accesso presso l'Agenzia del Territorio per reperimento documentazione catastale degli immobili oggetto della presente valutazione;
- Accesso presso l'ufficio visure progetti del Comune di Lavagna, per ricerca documentazione progettuale;
- Accesso presso l'ufficio condono del Comune di Lavagna, per ricerca documentazione relativa ad eventuali condoni edilizi.

Genova, 27/7/2015

L' Esperto



(Geom. Roberto Ombrina)

Allegati:

1. documentazione fotografica;



2. planimetria catastale;
3. visura catastale;
4. copia nulla osta per innalzamento piano del 3/1/1958;
5. copia Abitabilità del 6/9/1958;
6. Autorizzazione in Sanatoria 4715/B1 del 24/2/1992;
7. Autorizzazione in Sanatoria 4715/B2 del 24/2/1992;
8. Autorizzazione in Sanatoria 4715/A2 del 24/2/1992;
9. Autorizzazione per modifica copertura e prospetti;
10. Attestato di Prestazione Energetica n° 36.864/2015 trasmesso ai sensi di Legge in via telematica alla Regione Liguria in data 06/07/2015 e protocollato al n°PG/2015/0135188;
11. Scheda riassuntiva.



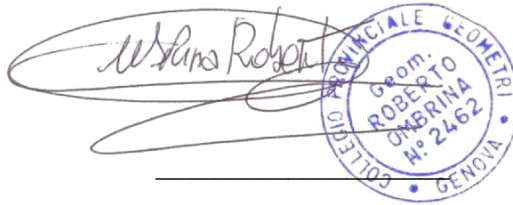
Attestazione degli adempimenti di cui all' art. 173-bis - Legge 80/2005

Il sottoscritto Geometra Roberto Ombrina, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da BANCA CARIGE S.P.A. contro XXXXXX XXXXXX, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 27/7/2015

L' Esperto



(Geom. Roberto Ombrina)

