

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.E. 901/17

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

CONDOMINIO VIA PRÈ CIV. 64

- Avvocato D. Leoni -

contro



- Esecutati -

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

RELAZIONE DI STIMA

*dell'appartamento int. 10, sito nel Comune di Genova, posto al piano
quarto del fabbricato di Via di Prè civ. 64*



Il sottoscritto geom. Luigi Lanero è stato incaricato dall'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, con decreto di fissazione di prima udienza del 8.2.2018 (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. 10 del civ. 64 di Via di Prè .

Lo scrivente prestava giuramento con dichiarazione in cancelleria il 13.2.2018 ed in seguito a detto adempimento poteva scaricare i documenti ipocatastali dal sito .

In data 23.2.2018 predisponendo la raccomandata da inviarsi all'Esecutato nella quale fissava la data del 16.3.2017 alle ore 9,00 per l'accesso nell'appartamento .

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

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 e formulava istanza di accesso agli atti .

Successivamente veniva contattato dall'Esecutata, signora ... che confermava l'appuntamento ed in data 16.3.2018 il proprio collaboratore, geom. Claudio Ferrero iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 2696, per la redazione del certificato energetico, accedeva nell'immobile oggetto di espropriazione (in quanto lo scrivente era stato ricoverato nel frattempo per una operazione di asportazione della colecisti ed era ricoverato in ospedale) si recava presso l'immobile in questione dove eseguiva i rilievi necessari (grafici e fotografici) alla presenza della signora ...; in data 21 marzo 2018 lo scrivente (non avendo partecipato al primo sopralluogo per quanto sopra esposto) effettuava un ulteriore accesso per ispezione dell'immobile .

Con richiesta in data 26.4.2018 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 16.5.2018 che viene unita alla presente quale Allegato 1 .

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. 16207 del 2.5.2018 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: appartamento distinto con l'int. 10 del civ. 64 di Via di Prè, posto al piano quarto, composto da:

ingresso-soggiorno, disimpegno, bagno, cucina e tre camere su Via di Prè .

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 90,00 .

1.2 - Identificativi catastali

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

ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà, con i seguenti dati:

Sezione GEA - Foglio 79 - Mappale 187 - Sub. 16 - Via di Prè n. 64/10 -

Piano 4 - Categoria A/4 - Classe 6 - Vani 6,5 - R.C. € 469,98 .

1.4 - Confini



L'appartamento così confina:

- a nord: con muri di perimetro su Via di Prè;
- a est: con appartamento int. 9 e con il vano scala condominiale;
- a sud: con muri di perimetro su cavedio verso fabbricati di Via Gramsci;
- a ovest: con appartamento dell'attiguo civ. 66 di Via di Prè .

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

l'edificio è ubicato nel centro storico di Genova, all'interno del quartiere di Prè e nelle immediate vicinanze della Commenda, come visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 4 .

La zona di Prè era anticamente uno dei sestieri in cui era suddivisa la città di Genova ed è stato compreso in seguito nella ex-circoscrizione Prè-Molo-Maddalena, che riuniva in un'unica entità amministrativa i tre quartieri più antichi del centro storico; Prè è oggi una unità urbanistica del Municipio I Centro-Est .

Situato a ridosso dell'area portuale più antica è probabilmente il più conosciuto tra i quartieri storici del capoluogo ligure .

La "unità urbanistica" di Prè occupa l'area più occidentale del Municipio I Centro Est, compresa tra le mura del Barbarossa e



la cinta muraria cinquecentesca. Comprende tuttavia anche una porzione del centro storico all'interno della cinta muraria più antica, quella ad ovest di via al Ponte Calvi e via Lomellini, che ha il suo asse in via del Campo .

Caratteristiche zone limitrofe:

Il fabbricato è ubicato nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Genova Principe .

Prè confina a ponente con S. Teodoro, a nord con il Lagaccio, a nord-est le unità urbanistiche di Carbonara e S. Nicola dell'ex circoscrizione di Castelletto, a sud-est con il quartiere della Maddalena, a sud-ovest con l'area portuale .

Il percorso di Via di Prè, che attraversa tutto il quartiere dalla Porta dei Vacca fino a Piazza della Commenda, è caratterizzato da case medioevali alte e strette, addossate l'una all'altra .

Tra un edificio e l'altro si aprono i caratteristici "caruggi", gli stretti vicoli del centro storico genovese, che collegano Via di Prè con Via Gramsci, a mare, e con Via Balbi, a monte .

Collegamenti pubblici:

Il quartiere di Prè è attraversato dalla Via Gramsci, principale asse di scorrimento



della viabilità, che rimane un importante asse viario per il collegamento tra il ponente e il centro della città .

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Ovest che si trova a circa 5 km.

La stazione di Genova Principe si trova a circa 200 metri dall'edificio .

Il quartiere di Prè è servito dalle stazioni Principe e Darsena della metropolitana.

Il quartiere è attraversato da varie linee di autobus urbani che collegano il ponente cittadino con il centro della città .

3) STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

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 reg. part. 7787 del 27.6.2006, a favore di SAN PAOLO IMI s.p.a. contro



4.2.2. Pignoramenti:

- trascrizione in data 27.11.2017, reg. part. 27408, di verbale di pignoramento immobili, a favore di CONDOMINIO DI GENOVA VIA PRÈ 64, contro

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'Amministratore del Condominio sig. Gianni CAPURRO, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente datata 26.4.2018, con mail in data 16.5.2018 (v. Allegato 1), 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: € 1.500,00 circa;
- 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: € 4.248,26 .

(di cui € 3.263,26 relative all'esercizio 2017 e € 625,00 pro quota - mesi 5 - del preventivo 2018)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI6.1. - Attuali proprietari

Agli esecutati la piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia è pervenuta per atto di compravendita rep. n. 15859 del 15.6.2006, trascritto a Genova il 27.6.2006 reg. part. 19997 a rogito notaio Giovanni Moro di Genova, per acquisto fattone dai signori

6.2. - Precedenti proprietari

Ai predetti signori la piena



proprietà dell'immobile è pervenuta per accettazione tacita di eredità, reg. part. 19998 del 27.6.2006 dalla signora *[nome]*.

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, è stata reperita un'unica pratica di permesso in sanatoria prot. n. 3603/2006 per cui è stato rilasciato il provvedimento N. 179 del 25.2.2010 .

La copia del provvedimento e lo stralcio dell'elaborato grafico sono uniti alla presente quale Allegato 5 .

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 3) e la planimetria allegata alla predetta sanatoria (v. Allegato 5), per l'unità immobiliare si sono riscontrate la seguente difformità:

- chiusura della porta di collegamento tra le ultime due camere su Via Prè .

Tali difformità interna potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria per opere interne ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) D.P.R. 380/2001 .

Inoltre si sono riscontrati diversi errori di rappresentazione grafica costituiti principalmente dalla diversa consistenza del piccolo soppalco in cui è ubicato il serbatoio dell'acqua e dall'errata rappresentazione della parete divisoria con l'attiguo interno 9 .

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) e la planimetria catastale (v. Allegato 6) si sono riscontrate le medesime



difformità ed errori grafici indicati al precedente paragrafo .

7.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

7.3.1. di conformità urbanistico edilizia: € 1.033,00 per sanzione edilizia oltre ad € 800,00 per oneri professionista .

7.3.2. di conformità catastale: circa € 500,00 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



- vano scala: pareti e soffitti in tinta, ringhiera in ferro, pedate in ardesia, pavimenti in ardesia con tozzetto di marmo - condizioni scadenti;
- facciate: in muratura di pietra; rivestimento con intonaco liscio decorato - condizioni buone;
- infissi esterni: serramenti in alluminio anodizzato doppio vetro e in legno vetro singolo nel servizio igienico - condizioni scarse;
- porta d'ingresso: porta blindata; condizioni discrete;
- infissi interni: porte in legno verniciate; condizioni mediocri;
- bagno: pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica da 30x30, pareti in tinta con rivestimento in piastrelline fino ad un'altezza di cm 160; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia - condizioni discrete;
- pavimenti: in piastrelle marmo alla palladiana 40x40 - condizioni discrete;
- pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta - condizioni mediocri .

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 assente, produzione acqua calda autonoma con scaldabagno elettrico,
- condizionamento: assente .

L'immobile è in mediocri condizioni soprattutto per quanto riguarda il vano scala che è scadente; mentre le facciate sono in buone condizioni le facciate .



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 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 nel centro storico, ha subito una contrazione media intorno al 10 - 15% 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 20% e 25% 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 1.500,00	€/mq 2.200,00
- indagine di mercato	€/mq 800,00	€/mq 1.100,00
- osservatorio FIAIP	€/mq 700,00	€/mq 900,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato rispetto sia alla Stazione Principe sia alla vicina Via Gramsci, del mediocre stato di conservazione dell'appartamento, del buono stato di conservazione delle facciate, delle scadenti condizioni del vano scala e della mediocre possibilità di parcheggio in zona, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 600,00 al metro quadro di superficie virtuale di appartamento considerato libero .

mq 90 x €/mq 600,00 = € 54.000,00 (cinquantaquattromila)



12) DIVISIONE IN LOTTI

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

Genova, 21 maggio 2018



-----000-----

ELENCO ALLEGATI

- ALL. 1 - Lettera amministratore con dati dell'immobile;
- ALL. 2 - Certificato energetico;
- ALL. 3 - Planimetria stato attuale appartamento;
- ALL. 4 - Corografia;
- ALL. 5 - Stralcio documenti sanatoria;
- ALL. 6 - Planimetria catastale appartamento;
- ALL. 7 - Documentazione fotografica .

