

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**R.E. 112/15**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dott. R. DELUCCHI

**RELAZIONE DI STIMA**

*dell'appartamento, gravato di diritto di abitazione, sito nel Comune  
di Genova-Quarto Via Nicola Fabrizi civ. 18 int. 14*

**GEOM. LUIGI LANERO - Via Magnaghi 2/7 sc. d. - GENOVA - tel. 010/585366**



1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento sito nel Comune di Genova, quartiere di Quarto dei Mille, distinto con l'interno 14 del civico 18 di Via Nicola Fabrizi, posto al piano terzo e composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi, come visibile dalla planimetria dello stato attuale (Allegato I) di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo .

L'appartamento in oggetto risulta gravato di diritto di abitazione a favore ~~del Sig. [REDACTED]~~, come da sentenza del Tribunale di Genova di cui si dirà nel prosieguo della perizia .

1.1 - Dati tecnici

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare risulta così ripartita:

Appartamento: mq 97,00

Balconi: mq 13,00

1.2 - Calcolo superficie virtuale

$(mq\ 97,00 \times 1,00) + (mq\ 13,00 \times 0,25) = mq\ 100,25$  che si arrotonda a **mq 100,00**

1.3 - Identificativi catastali

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

~~[REDACTED]~~  
~~[REDACTED]~~  
~~[REDACTED]~~  
con i seguenti dati:

Sezione QUA - Foglio 7 - Mappale 2777 - Sub. 18 - Via Nicola Fabrizi n. 18  
int. 14 - Piano 3 - Categoria A/2 - Classe 5 - Vani 5,5 - R.C. € 1.619,09 .

1.4 - Confini

L'appartamento, con annessi balconi, così confina:



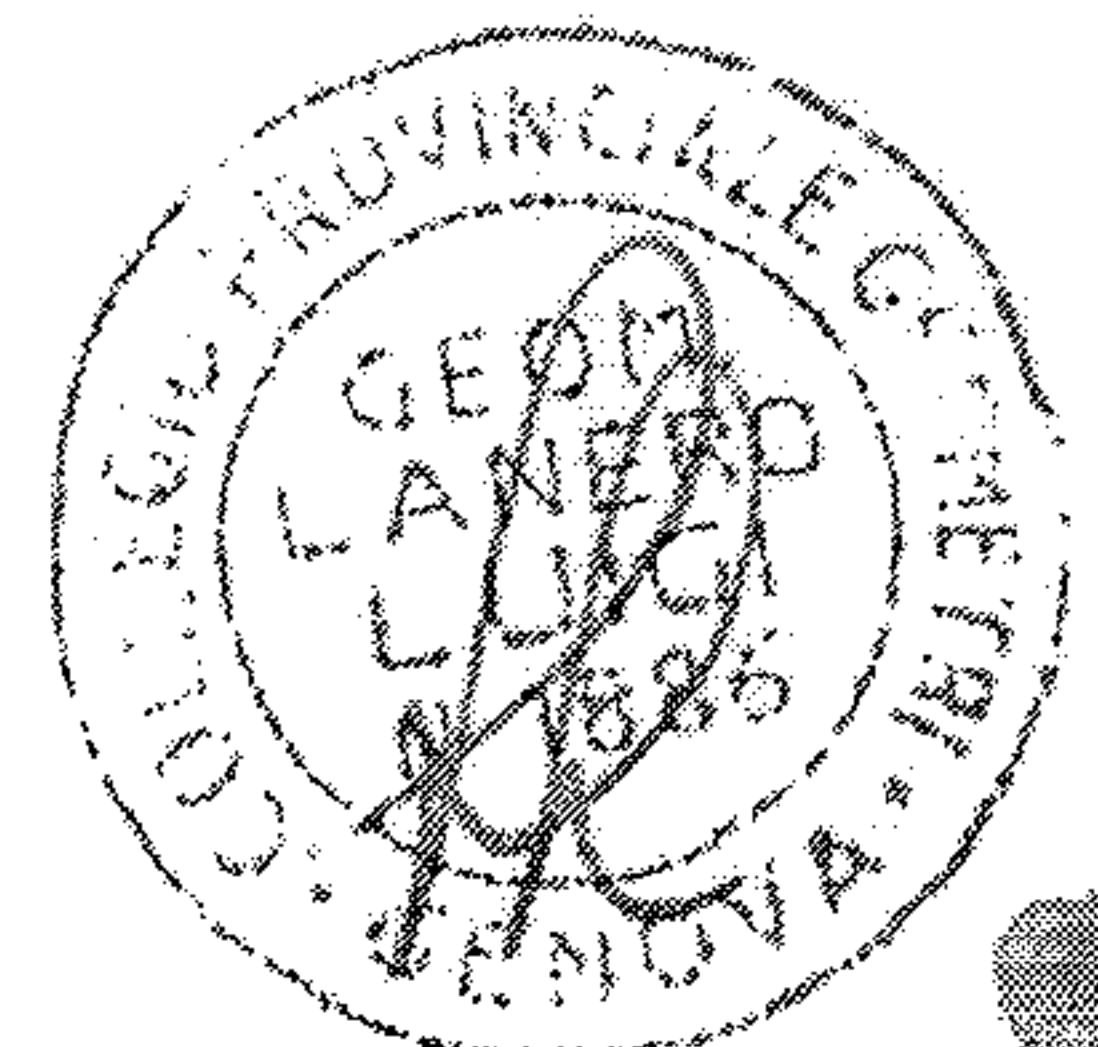
- a nord: con appartamento int. 13, con vano scala condominiale e con vano ascensore;
- ad est: con vano scala condominiale, con vano ascensore e con appartamento int. 15;
- a sud: con muri di perimetro su distacco privato verso il fabbricato civ. 14 di via Fabrizi;
- ad ovest: con muri di perimetro su distacco comune con il civ. 16 adibito a parcheggio .

## 2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: L'edificio è ubicato nel quartiere di Quarto dei Mille, come visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 2 e dista circa m 500 dal mare; la strada presenta discreta possibilità di parcheggio e nel piazzale antistante il portone di accesso (in comune con il civ. 20) sono ubicati dei posti auto condominiali ad uso esclusivo del civ. 18 segnati per terra con riga gialla; Quarto dei Mille è un quartiere residenziale, affacciato sul mare, nella zona di Levante della città;

Caratteristiche zone limitrofe: Quarto è compreso tra i quartieri Sturla e Quinto;

Collegamenti pubblici: i collegamenti nell'ambito del quartiere e con il centro cittadino sono garantiti da autoservizi AMT che percorrono la strada lungomare e Corso Europa . Il casello



autostradale più vicino è quello di Genova-Nervi che dista circa 1 km; la stazione delle Ferrovie di Genova-Quarto dei Mille è servita dalle corse regionali .

### 3) STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente abitato dal [REDACTED], a favore [REDACTED] è stato costituito, con sentenza del Tribunale di Genova [REDACTED], diritto di abitazione ex art. 1022 del Codice Civile .

### 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:

- trascrizione in data [REDACTED], Reg. Part. [REDACTED], di sentenza costitutiva di diritti reali (diritto di abitazione), a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

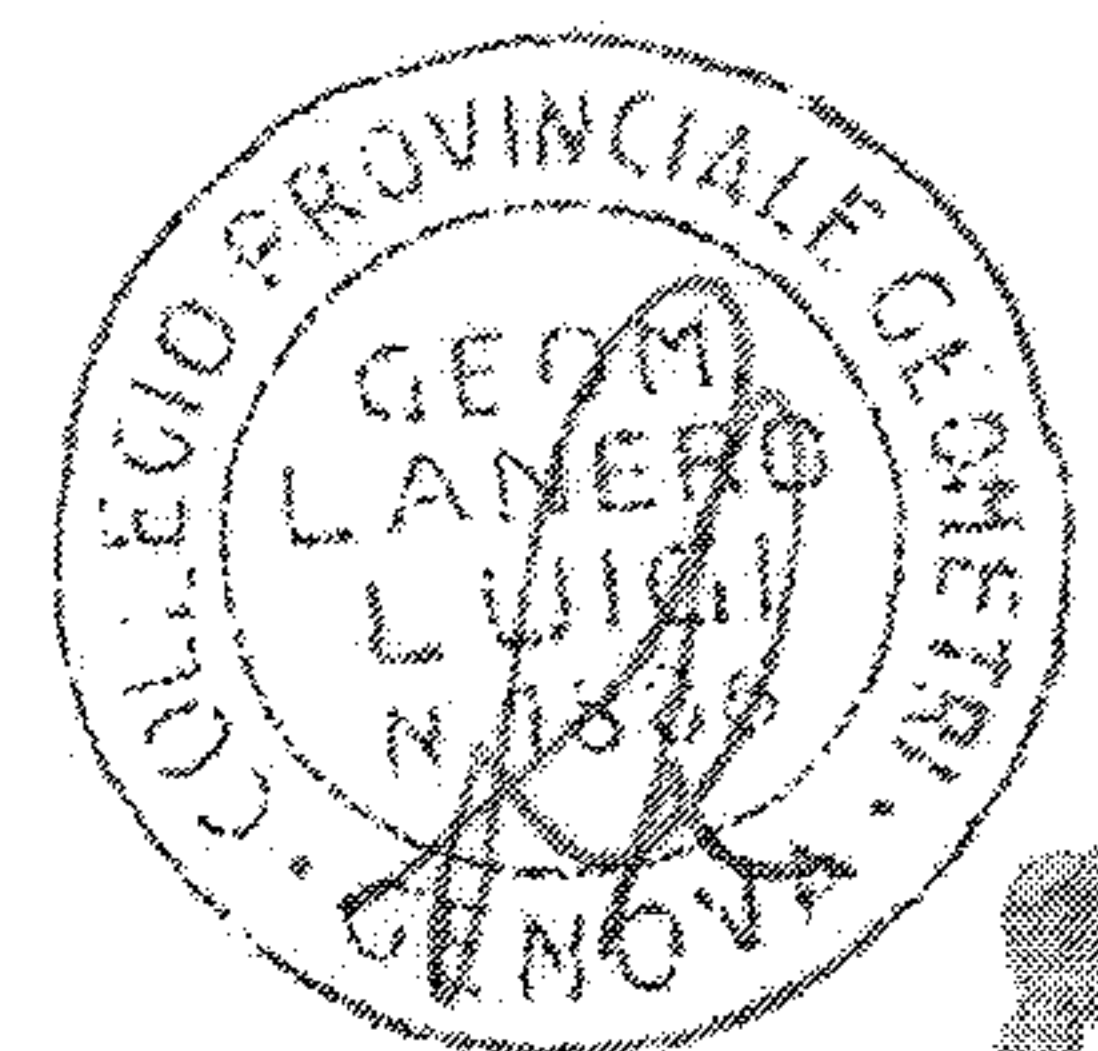
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni

- iscrizione ipotecaria volontaria [REDACTED], a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- iscrizione ipotecaria giudiziale in data [REDACTED], Reg. Part. [REDACTED], a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]



- iscrizione ipotecaria giudiziale in data [REDACTED], Reg. Part. [REDACTED], a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- iscrizione ipotecaria giudiziale in data [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

#### 4.2.2. Pignoramenti:

- trascrizione in data [REDACTED], Reg. Part. n. [REDACTED], di verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- trascrizione in data [REDACTED], Reg. Part. n. [REDACTED] di esecuzione in forma specifica della domanda giudiziale (causa diritto di abitazione), a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

### 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'Amministrazione del Condominio [REDACTED], rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente datata [REDACTED], con fax in data [REDACTED] (v. Allegato 3), da cui risulta che il debito generale per l'immobile in questione, a tutt'oggi, è così articolato:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.311,00;

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: nessuna .

Come riportato nel fax dell'Amministratore l'assemblea ha deliberato la ristrutturazione della centrale termica, con sostituzione dell'attuale caldaia



con due caldaie a servizio separato di entrambi i civici 14 e 18, ma non è stata ancora effettuata alcuna richiesta/ripartizione delle spese .

## 6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1. - Attuali proprietari

Alle esecutate la quota pari a 1/2 della proprietà dell'immobile oggetto di perizia, è pervenuta per atto di donazione rep. [REDACTED] del [REDACTED] trascritto a Genova [REDACTED] Reg. Part. n. [REDACTED], a rogito notaio [REDACTED], dal padre signor [REDACTED].

Alle esecutate la rimanente quota di 1/2 della proprietà dell'immobile oggetto di perizia, è pervenuta per atto di donazione rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] trascritto a Genova il [REDACTED], Reg. Part. n. [REDACTED], a rogito notaio M. [REDACTED] di Genova, dalla madre signora [REDACTED].

### 6.2. - Precedenti proprietari

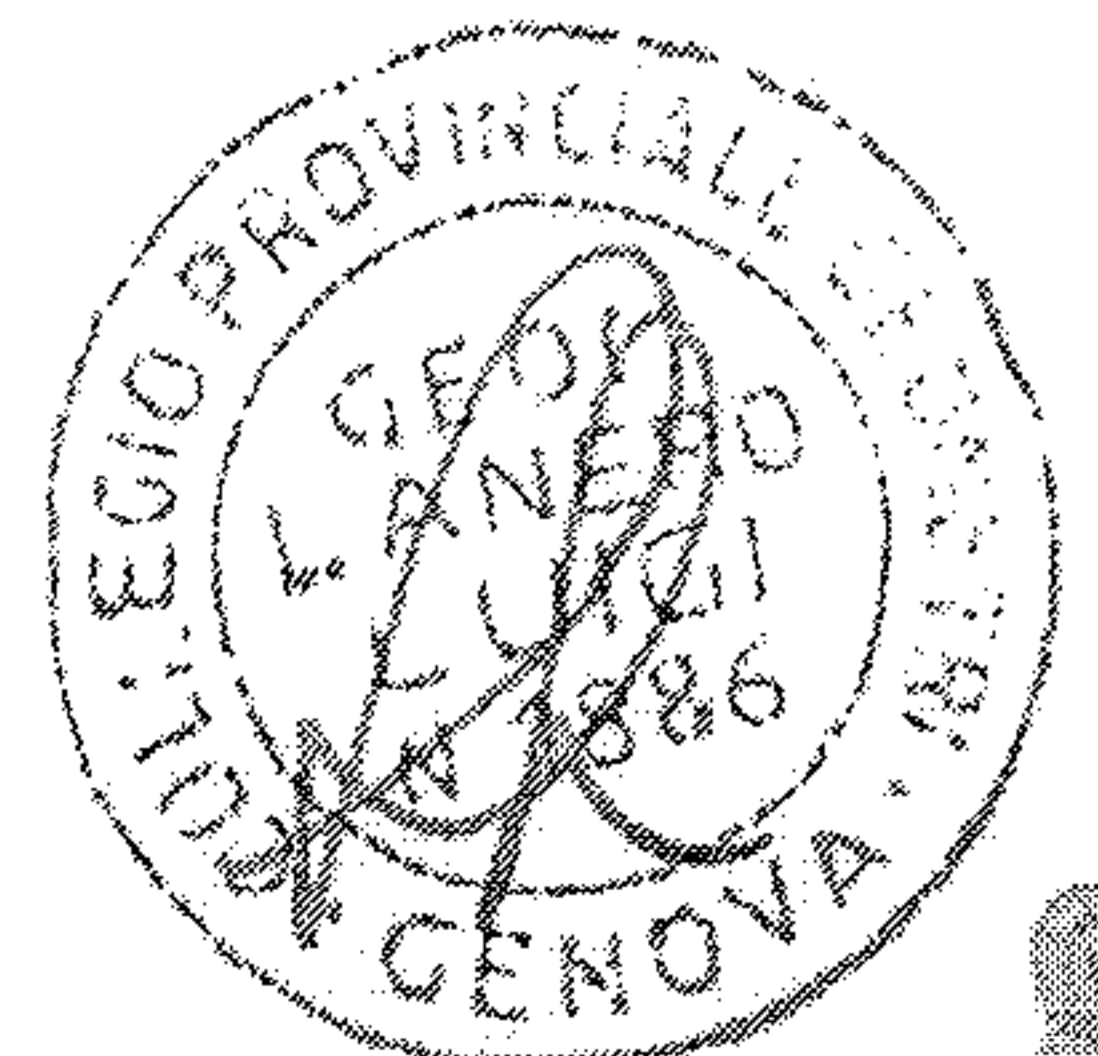
Ai signori [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia è pervenuta per atto di compravendita rep. n. [REDACTED] del [REDACTED], trascritto a Genova il [REDACTED], Reg. Part. n. [REDACTED], a rogito notaio [REDACTED], per acquisto fattone dal signor [REDACTED].

## 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, si è potuto verificare quanto segue.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima è stato realizzato a seguito di progetto di costruzione n. [REDACTED] e successivamente, a firma della signora [REDACTED], è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. [REDACTED].



Dal raffronto eseguito dallo scrivente tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 1) e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. (v. Allegato 4), si è riscontrata un'unica difformità consistente nella mancata demolizione della tramezza divisoria tra ingresso e soggiorno .

Tale difformità interna potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di pratica di comunicazione per opere interne, eseguite nel periodo compreso tra il 17 marzo 1985 e il 1 gennaio 2005, ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R. 16/08 .

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità prot. n. [REDACTED] del [REDACTED].

#### 7.2. - Regolarità catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale dell'appartamento (v. Allegato 1) e la planimetria catastale (v. Allegato 5), si sono riscontrate le seguenti difformità:

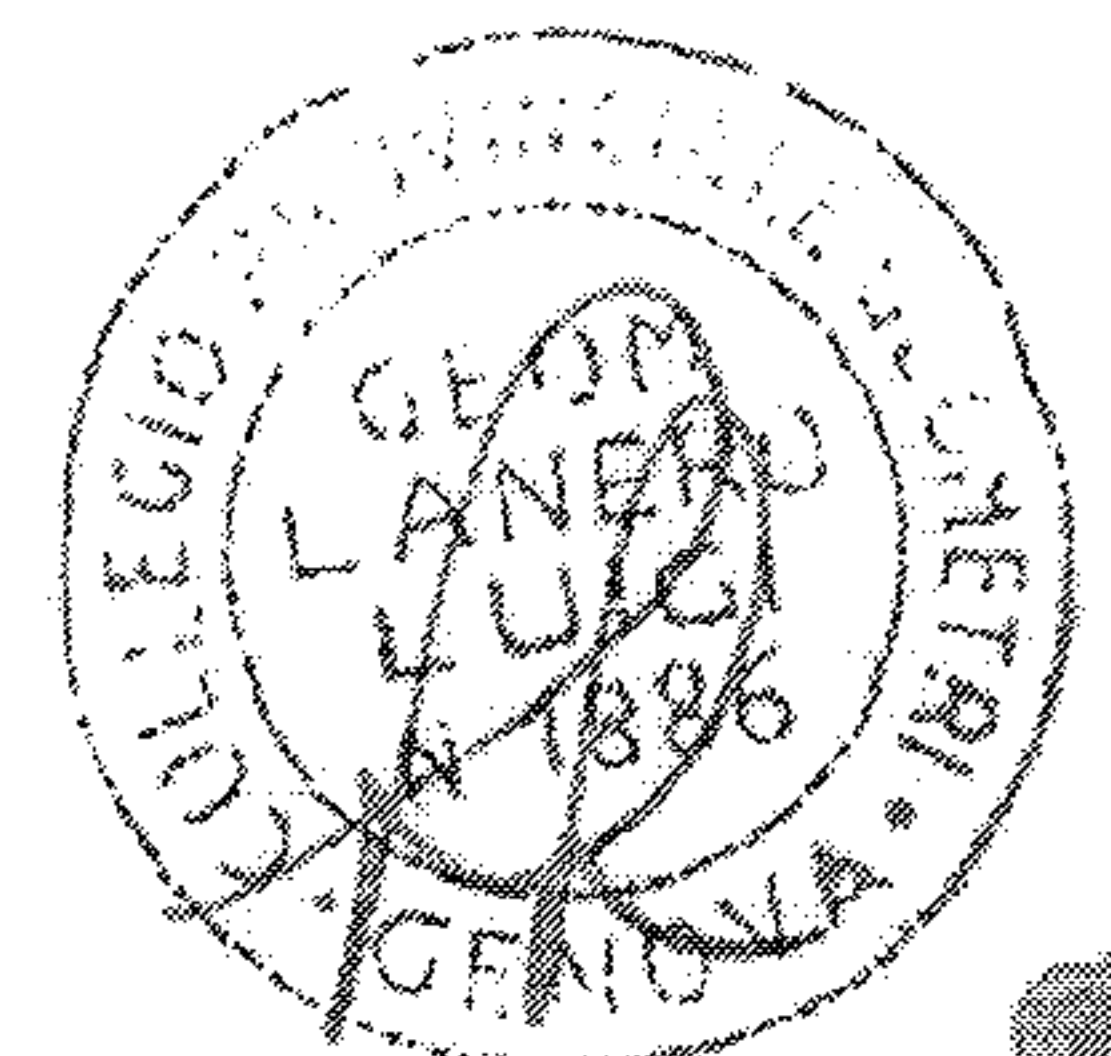
- eliminazione del ripostiglio con conseguente ampliamento dell'ingresso;
- chiusura del varco di collegamento tra corridoio e cucina;
- apertura di varco di collegamento tra cucina e soggiorno;
- demolizione parete divisoria tra ingresso e soggiorno;
- realizzazione di tramezza divisoria e di varco di collegamento tra camera e soggiorno .

#### 7.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

7.3.1. di conformità urbanistico edilizia: circa € 800,00 per oneri professionista ed € 250,00 circa per sanzioni e diritti di presentazione .

7.3.2. di conformità catastale: circa € 400,00 per oneri professionista ed € 50,00 circa 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-IU (Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) .

#### 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 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

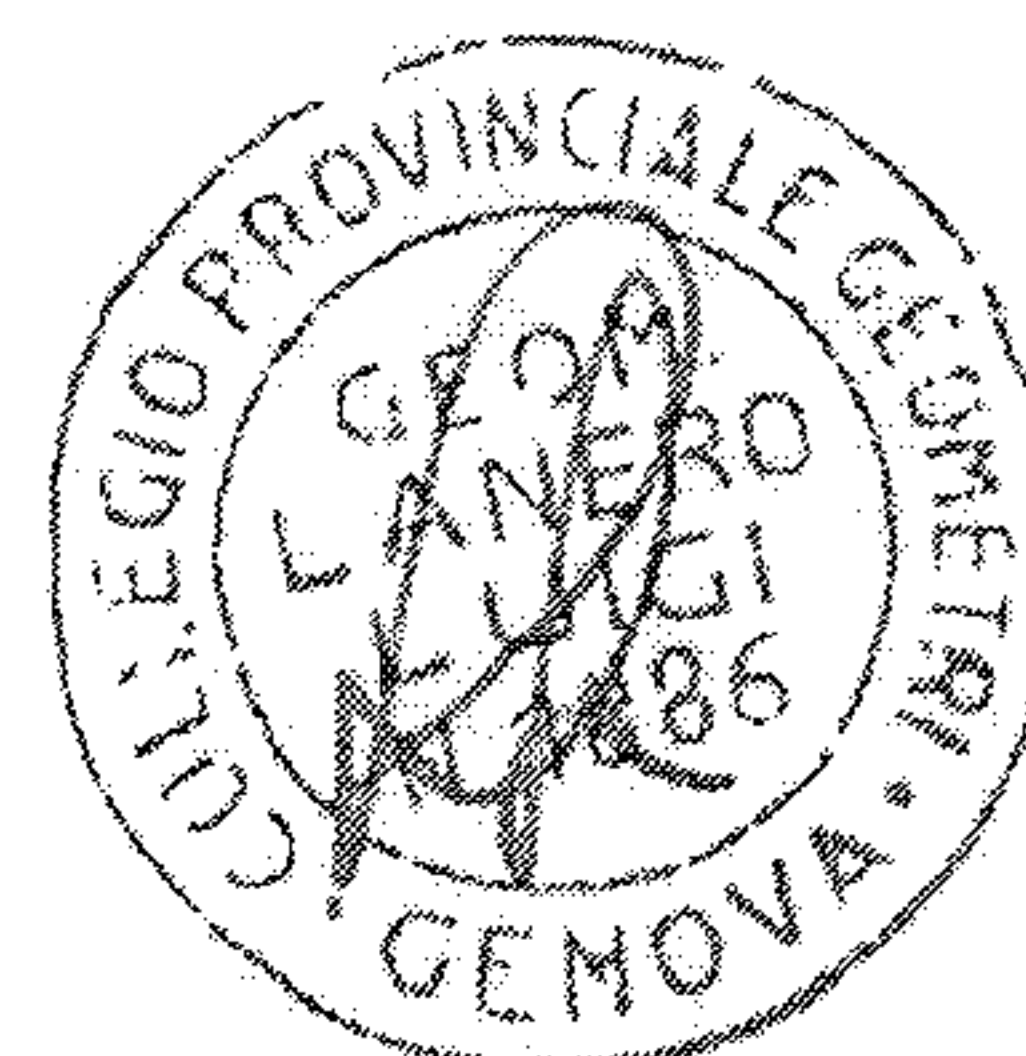
Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandato per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 6 .

##### 10.1 - Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: struttura in cemento armato;
- solai: solai in cemento armato;
- copertura: copertura a falde inclinate;

##### 10.2 - Componenti edilizie costruttive

- pareti esterne: in muratura a camera d'aria; rivestimento con intonaco liscio - condizioni buone;
- portone e atrio: portone in metallo e vetri - condizioni normali; atrio d'ingresso con pavimento in piastrelle di marmo, pareti rivestite in legno - condizioni normali;
- scale: alzate e pedate in marmo, pianerottoli in marmo alla palladiana, ringhiera in ferro, corrimano in legno, pareti





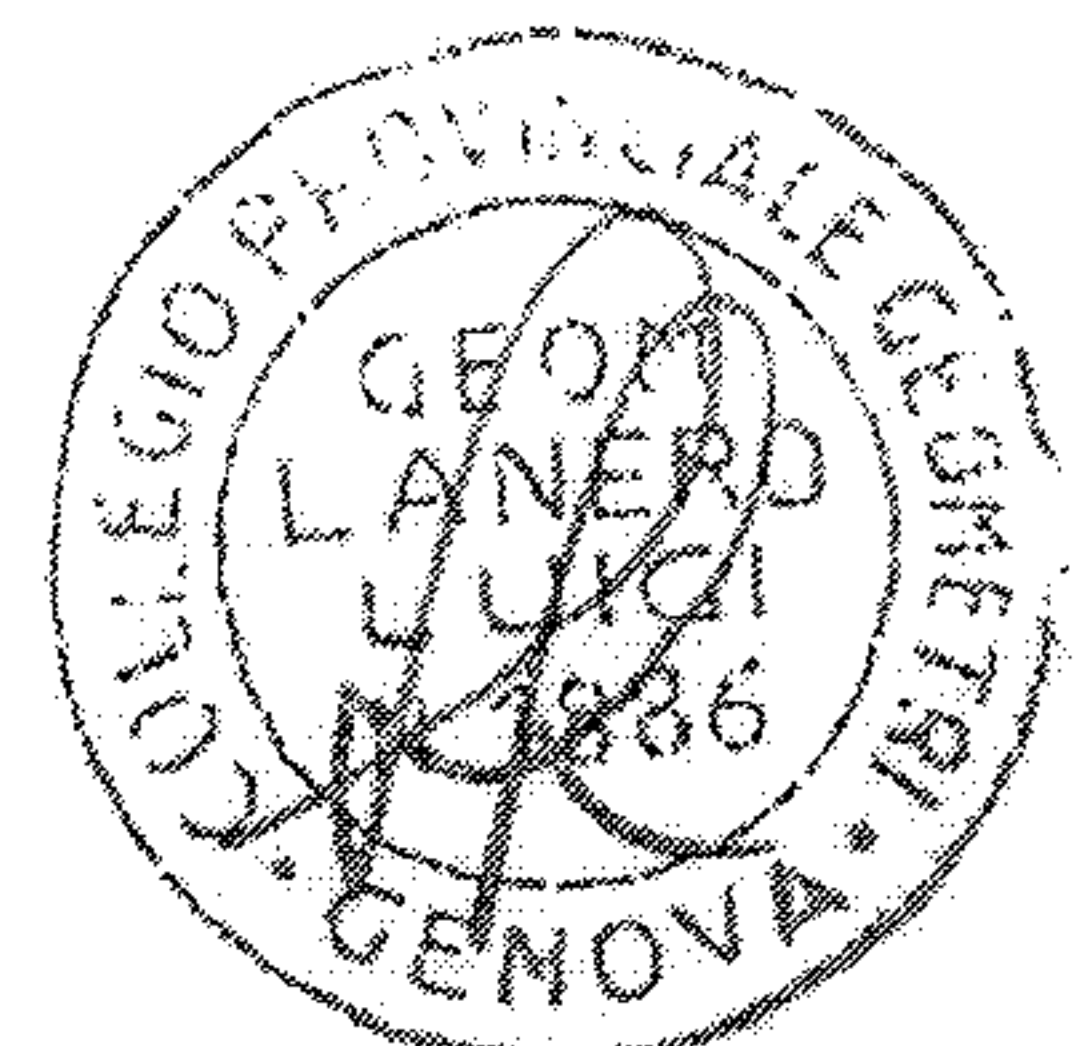
- e soffitti in tinta; servoscala assente - condizioni discrete;
- porta caposcala: portoncino blindato; condizioni buone
  - infissi esterni: serramenti in alluminio verniciato con vetrocamera; condizioni buone - avvolgibili in plastica; condizioni normali;
  - infissi interni: porte in legno; condizioni buone;
  - cucina: pareti parzialmente rivestite in piastrelle da cm 20 x 20 e soffitto in tinta - condizioni buone;
  - bagno: pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica e soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno con idromassaggio; condizioni buone;
  - pavimenti: parquet in tutte le stanze - condizioni buone;
  - pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta; condizioni buone .

### 10.3 - Impianti

- citofonico: presente
- ascensore: presente
- gas: alimentazione a gas metano
- elettrico: sottotraccia
- fognario: allacciato alla rete comunale
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale
- termico: impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda centralizzati in comune con il civ. 14;
- condizionamento: presente con split in alcune stanze e unità principali sui balconi .

## **11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

### 11.1. - Criteri di stima



Per la valutazione del valore venale dell'appartamento 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 .

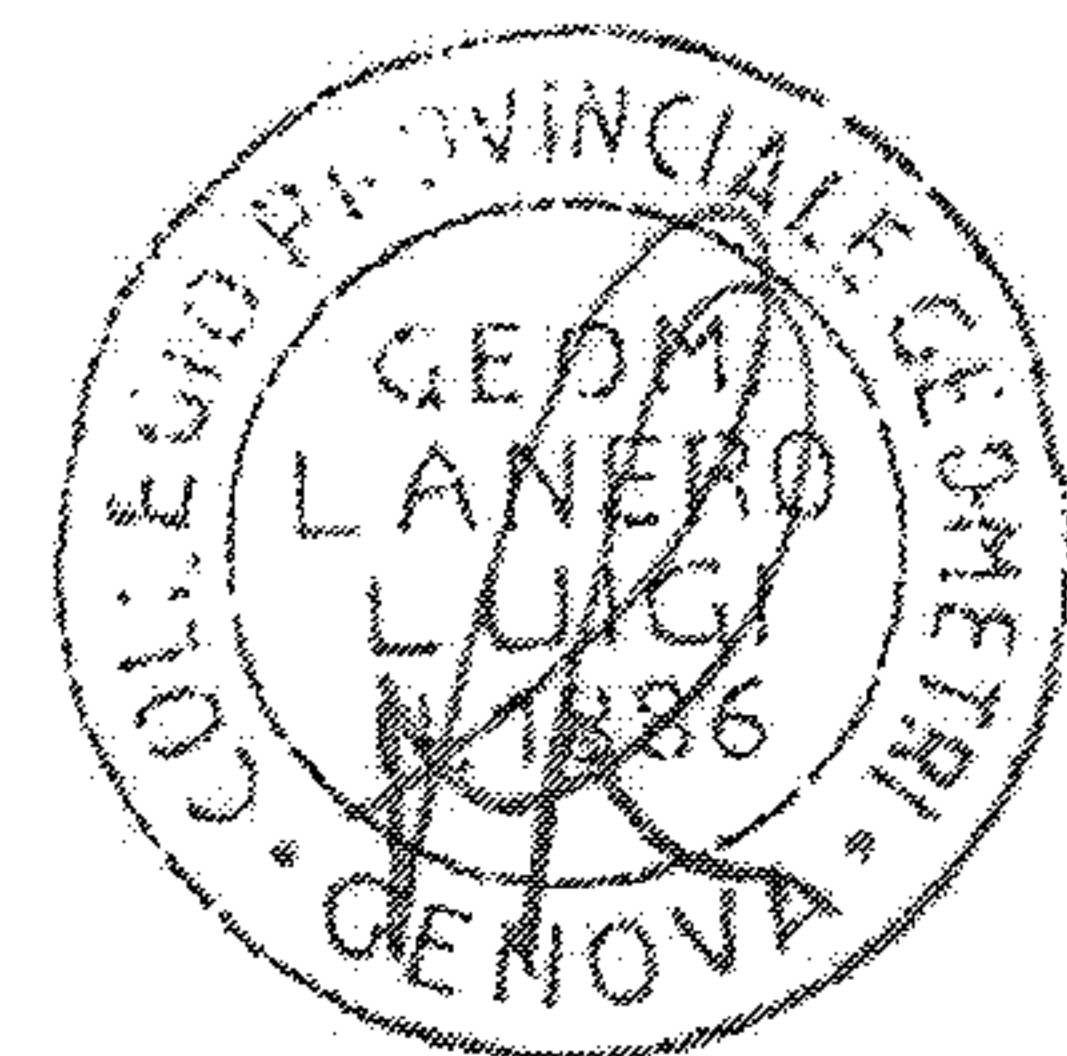
La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale cioè ottenuta ragguagliando con opportuno coefficiente la superficie degli accessori a quella dell'appartamento, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero .

Per la determinazione del valore del diritto di abitazione (dopo il calcolo del valore venale sulla base dei concetti su esposti) si procede moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse (0,50%) e successivamente per il coefficiente indicato nella tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto, unita alla presente quale Allegato 7; la tabella utilizzata è stata approvata con decreto interdirigenziale in data 22 dicembre 2014 (in G.U. n. 300 del 29.12.2014), con il nuovo saggio legale dello 0,50%, come fissato dal D.M. 11 dicembre 2014 (in G.U. n. 290 del 15.12.2014), in vigore dal 1 gennaio 2015 .

#### 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 nell'ultimo anno il mercato immobiliare a Genova 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.

Si osserva altresì che attualmente il mercato immobiliare è stagnante in tutta la zona .

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2013 - II° semestre)	€/mq 2.850,00	€/mq 4.100,00
- indagine di mercato	€/mq 2.400,00	€/mq 3.300,00
- osservatorio FIAIP	€/mq 3.250,00	€/mq 3.500,00

Tenuto conto della buona posizione in cui è ubicato il fabbricato, del buono stato di conservazione dell'appartamento (ristrutturato nel 2004), del discreto stato di conservazione del fabbricato e della sufficiente possibilità di



parcheggio in zona (vedi parcheggi condominiali), lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 2.650,00 al metro quadro di superficie virtuale di appartamento considerato libero .  
mq 100 x €/mq 2.650,00 = € 265.000,00 .

11.4. - Determinazione del valore del diritto di abitazione

La vendita giudiziale riguarda pertanto l'appartamento gravato da diritto di abitazione (equiparato all'usufrutto) .

Come riferito in precedenza l'unità immobiliare risulta occupata dalla [REDACTED] che ha attualmente [REDACTED] compiuti .

Il diritto di abitazione ha per oggetto un casa di abitazione e attribuisce al suo titolare la facoltà di abitarla, limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia (art. 1022 c.c.); il diritto di abitazione è personale e non si può cedere o dare in locazione (art. 1024 c.c.) .

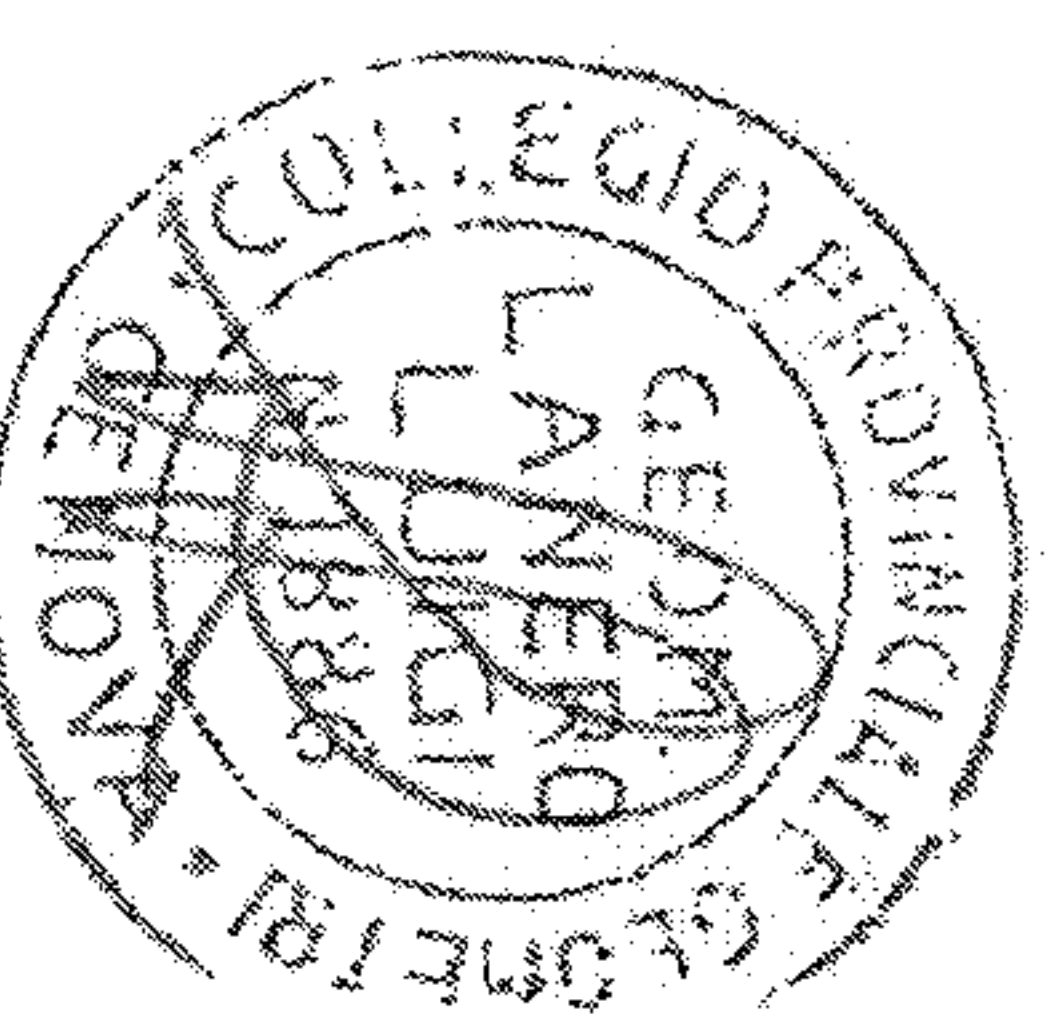
Nel calcolo per la determinazione del valore del diritto di abitazione, considerato che la [REDACTED] e ha [REDACTED] ni, verrà utilizzato il coefficiente pari a 80 come indicato nella tabella Allegato 7 .

Si procede qui di seguito ad eseguire il calcolo del valore del diritto di abitazione:

- valore piena proprietà: **€ 265.000,00**
- tasso d'interesse legale: **0,5%**
- valore rendita annua: € 265.000,00 x 0,5% = **€ 1.325,00**
- coefficiente età titolare diritto di abitazione: **80**
- valore diritto di abitazione: € 1.325,00 x 80 = **€ 106.000,00** .

11.4. - Determinazione del prezzo base d'incanto

Pertanto, in considerazione di quanto sopra esposto, si avrà come prezzo base d'incanto, la differenza tra il valore venale dell'appartamento e il valore del diritto di abitazione:



€ 265.000,00 - € 106.000,00 = € 159.000,00 (centocinquantanovemila)

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 .

## 13) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

Lo scrivente, nominato esperto nella procedura R.E. 112/15 dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Renato DELUCCHI, prestava giuramento a seguito dell'incarico del 08.09.2015 durante la quale entrava in possesso dei documenti ipocatastali .

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

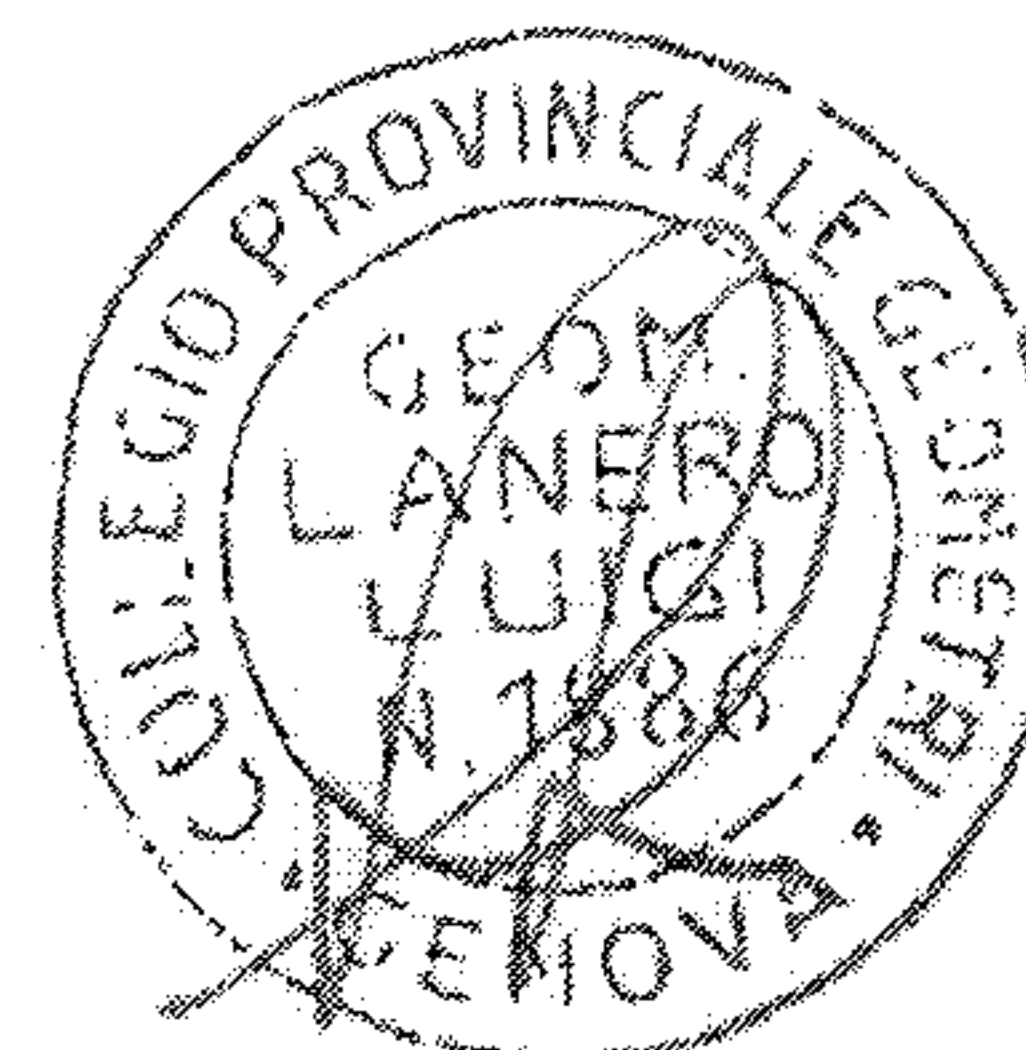
In data [REDACTED] predisponendo la raccomandata da inviarsi alle esecutate fissando la data per l'accesso nell'appartamento del [REDACTED]

Lo scrivente presentava istanza di accesso agli atti presso l'archivio progetti del Comune di Genova .

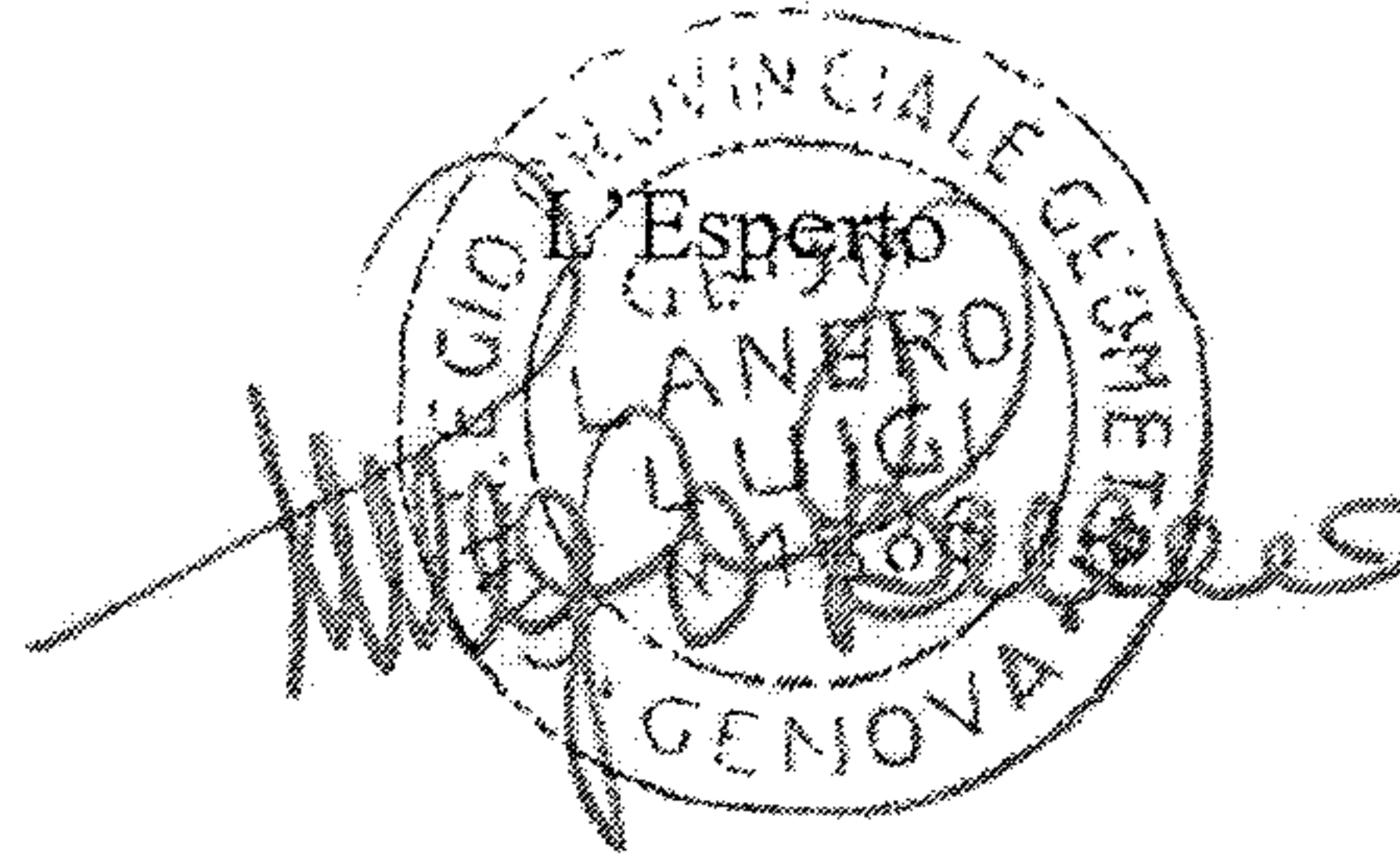
A seguito di invito via mail della [REDACTED] in data [REDACTED] Lo scrivente effettuava il sopralluogo nell'immobile oggetto di espropriazione alla presenza della [REDACTED] e del Suo Legale, [REDACTED]

Solo in data [REDACTED] si riusciva ad eseguire le necessarie visure presso l'archivio progetti del Comune di Genova e in data [REDACTED] venivano ritirate le copie della pratica edilizia, come da ricevuta allegata alla richiesta di liquidazione .

Inoltre con l'ausilio di un proprio collaboratore, geom. Claudio Ferrero, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 2696, è stato predisposto l'attestato di certificazione energetica n. 56765 del 5.12.2015 .



Genova, 5 dicembre 2015



----- 000 -----

**ELENCO ALLEGATI**

- ALL. 1 - Planimetria stato attuale appartamento;
- ALL. 2 - Corografia;
- ALL. 3 - Mail amministratore con dati dell'immobile;
- ALL. 4 - Copia pratica edilizia (D.I.A.);
- ALL. 5 - Planimetria catastale appartamento;
- ALL. 6 - Documentazione fotografica;
- ALL. 7 - Tabella coefficienti diritto di usufrutto .

