

Geom. LUCA PALLAVICINI
Via Antiochia, 5/4
16129 Genova
Tel. – fax 010313500
luca.pallavicini@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott. Mirko PARENTINI
Esecuzione immobiliare **R.E.: 280/2016**

Giudizio di esecuzione promosso da:

INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Procedente

Avv. Giovanni Battista Balbi

contro

Esecutati

Relazione di stima del consulente tecnico d'Ufficio inerente

la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Genova, Circoscrizione V
Valpolcevera – **Via Francesco Campora**, civico n. **6** interno n. **8**.

Indice generale:

1) INTRODUZIONE

- 1.1 Incarico e premesse.
- 1.2 Svolgimento operazioni peritali.
- 1.3 Criteri di stima.
- 1.4 Oggetto della stima.

2) PROCESSI ESTIMATIVI

- 2.1 Ubicazione, indicazioni generali, elementi costruttivi e caratteristiche

**Procedura Esecutiva espropriativa R.E.: 280/2016 promossa da INTESA SAN
PAOLO S.p.A. contro**

del bene.

- 2.2 Confinanti.
- 2.3 Consistenze.
- 2.4 Dati catastali.
- 2.5 Provenienza e proprietà.
- 2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.
- 2.7 Regolarità edilizia - vincoli.
- 2.8 Decreto di abitabilità.
- 2.9 Stato di occupazione dell'immobile.
- 2.10 Oneri di natura condominiale gravanti sul bene che, resteranno a carico dell'acquirente.
- 2.11 Criteri di stima.
- 2.12 Prezzo base d'asta.

3) RIEPILOGO E CONCLUSIONI

- 3.1 Riepilogo.
- 3.2 Conclusioni.

INTRODUZIONE

1.1 Incarico e premesse.

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto geom. Luca Pallavicini, libero professionista con studio in Genova, Via Antiochia, civico 5/4 – Telefono 010313500 -, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova con il n. 2602 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del

Tribunale della predetta città, con provvedimento della S.V. veniva nominato perito estimatore nel Giudizio di Esecuzione promosso da INTESA SAN PAOLO S.p.A. - contro

..... a incarico di procedere alla stima del bene pignorato interessato dall'esecuzione in epigrafe, giuste indicazioni contenute nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento (allegato 1), onde determinare dello stesso il più probabile valore di comune mercato, dopo averne verificato lo stato urbanistico e catastale, descritto ed indicato i confini ed ogni altro elemento utile per l'esperimento di un pubblico incanto.

1.2 Svolgimento delle operazioni peritali.

In evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva, in primo luogo, a prendere visione degli atti afferenti le provenienze dell'immobile di cui trattasi.

Raccolte le indicazioni del caso provvedeva poi ad eseguire, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio, le ricerche e le visure atte ad acquisire le certificazioni ed i dati identificativi dell'immobile medesimo (allegato 2 – 3).

Successivamente, provvedeva a svolgere ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Genova ai fini della verifica della conformità urbanistica dell'unità immobiliare.

Ultimate tali incombenze eseguiva visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova volte a verificare l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio - gravanti sul bene di cui trattasi -, posteriori a quelle prodotte dal condominio precedente.

Reperita la documentazione di cui sopra provvedeva poi, a dar corso ad un sopralluogo in loco, al fine di effettuare rilievi atti alla determinazione delle consistenze ed alla individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché dei comodi e degli incomodi propri dell'immobile.

Ultimate le operazioni peritali di cui sopra, eseguite le più opportune indagini di mercato, provvedeva poi a redigere la presente relazione peritale.

1.3 Criteri di stima.

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi volti ad acconsentire la determinazione del valore del bene in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "per comparazione diretta" considerato che la zona ove risulta ubicato il bene in oggetto è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima per comparazione si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche e consistenza.

Pertanto il valore dell'unità immobiliare è stato determinato, sulla base delle più recenti compravendite avvenute in zona tenuto conto di parametri

oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura etc., od estrinseca, quali ubicazione, disponibilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità etc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione, forma, regolarità etc..

Il parametro tecnico utilizzato nei conteggi è il metro quadro, atteso che quest'ultimo è il parametro comunemente usato nelle transazioni attuate in zona, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

I parametri di natura economica invece sono stati individuati attraverso la consultazione delle più note fonti specialistiche del settore (Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio – OMI, FIAIP., etc.), nonché per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti in ambito locale.

I valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte dell'esperienza dello scrivente, tenuto conto in particolare dello stato d'uso e dello stato di manutenzione del bene esaminato nonché delle caratteristiche dello stesso al fine di conferire al risultato della presente stima il massimo equilibrio possibile.

1.4 Oggetto della stima.

Forma oggetto della stima il bene indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del 18/04/2016 n. 3548/2016,

trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 13/05/2016 R.G. n. 13308 R.P. n. 9207:

immobile sito nel Comune di Genova – Via Francesco Campora, civico n. 6 interno 8.

PROCESSI ESTIMATIVI

Atteso che forma oggetto della presente relazione di stima l'unità immobiliare interessata dall'esecuzione in epigrafe, si evidenzia e si ripropone che la stima sotto estesa si è consolidata sulla base di un processo estimativo che ha tenuto conto delle risultanze dei rilievi in loco, di tutte le condizioni influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui effettivamente si trova, ben noti e gradite alle parti acquirenti con stato urbanistico e catastale come da indicazioni contenute negli allegati.

Ciò premesso di seguito si riportano i processi estimativi e la valorizzazione del bene in oggetto.

2.1 Ubicazione, indicazioni generali, elementi costruttivi e caratteristiche del bene.

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova - Circoscrizione V - Valpolcevera -, nel quartiere di Rivarolo, al terzo piano dell'edificio contrassegnato dal civico numero 6 di Via Francesco Campora, contraddistinta dall'interno 8.

L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in zona decentrata della città ed in prossimità della linea ferroviaria Genova – Milano, nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente ai primi del '900 e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori.

Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.

Nell'ambito del PUC adottato, il fabbricato è ubicato in zona "AR-PU" "Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano".

L'immobile in questione consta di numero cinque piani fuori terra aventi destinazione prevalentemente residenziale.

Trattasi di fabbricato costruito con struttura perimetrale in muratura portante in pietra e copertura a falde inclinate.

Le caratteristiche architettoniche dei prospetti risultano essere semplici con facciate finite con intonaci lisci tinteggiati.

Internamente l'immobile è servito da un vano scala privo di impianto ascensore e risulta dotato degli impianti tecnologici correnti, per gli edifici di questa tipologia.

L'atrio di ingresso – dotato di portone in alluminio e vetro – gode di discreta agibilità -, ha pavimentazione in piastrelle di graniglia, le pareti

sono ultimate in tinta, le scale hanno pedate in marmo ed alzate in tinta e ballatoi ultimati anch'essi con piastrelle di graniglia.

Lo stato conservativo generale dell'immobile, risulta mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al terzo piano del fabbricato ed è composta da ingresso - soggiorno, cucina, locale igienico, due camere, ripostiglio oltre ai disimpegni.

L'unità in oggetto è esposta prevalentemente a nord e sud (fronte ferrovia) e gode di sufficiente illuminazione naturale, l'altezza interna è pari a mt. 3.00.

Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è scadente.

Quali finiture presenta:

- serramenti interni ed esterni in PVC, quest'ultimi costituiti da persiane ad ante;
- porte interne in legno;
- pavimentazione in piastrelle di gres;
- pareti e soffitti ultimati in tinta: all'interno del locale igienico e della cucina sono presenti rivestimenti ceramici;
- apparecchi igienici di tipo corrente;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua calda autonomo.

2.2 Confinanti.

L'unità abitativa in oggetto espone le seguenti coerenze:

- a nord: muratura perimetrale prospiciente distacco;
- a est: muratura perimetrale prospiciente distacco;
- a sud: muratura perimetrale prospiciente via Francesco Campora;
- a ovest: muratura perimetrale dividente l'unità corrente dal vano scala e dall'unità immobiliare contraddistinta con l'interno n. 7.

2.3 Consistenze.

Il cespite oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito e tramite l'ausilio della relativa planimetria catastale, sviluppa le seguenti consistenze:

- superficie utile circa mq. 55.00
- superficie lorda circa mq. 70.00

2.4 Dati catastali.

L'unità immobiliare oggetto della stima risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio, - in capo a

“-----
n” nato in Sri Lanka il -----
75M23 Z209A proprietà per 495/1000, “-----
----- proprietà per 5/1000,

proprietà per 495/1000 e ----- nata in Sri
Lanka il ----- proprietà per 5/1000

con i seguenti dati di classamento:

geom. Luca Pallavicini

- sezione RIV - foglio 33 - mappale 16 - sub. 9 - Z.C. 4 - cat. A/4 - classe
4 - vani 4,5 - superficie catastale 67 mq - R.C. € 278,89 -.

2.5 Provenienza e proprietà.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta pervenuto ai Signori

dal signor [redacted] con atto di compravendita a rogito notaio [redacted]

13174.

2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.

Come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, sull'immobile in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio:

2.7 Regolarità edilizia.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, si sottolinea che presso l'ufficio Tecnico del Comune di Genova nonché l'Archivio Storico del medesimo, non risulta depositato agli atti il progetto originale dell'edificio, verosimilmente a causa della remota datazione del fabbricato medesimo.

Diversamente per quanto concerne espressamente l'unità in discorso, è stata presentata una Comunicazione per Opere interne ante 17/03/1985 - ex art. 22 L.R. 16/08 -, con pre parere ASL sull'idoneità igienico sanitaria, afferente l'intervenuta realizzazione di opere interne, ai fini della predisposizione di una diversa distribuzione.

Attraverso la disamina degli elaborati grafici - *costituenti parte integrante*

della pratica suddetta - lo scrivente non ha riscontrato difformità alcuna.

2.8 Decreto di abitabilità.

Pur non essendo provvisto del “decreto di abitabilità”, l’edificio non risulta carente sotto questo profilo, in quanto costruito antecedentemente all’anno “1934”, anno di emanazione del “Regio decreto” (e successive modifiche ed integrazioni) che regola la normativa.

2.9 Stato di occupazione dell’immobile.

L’unità oggetto di analisi attualmente risulta occupata dai Signori

2.10 Oneri di natura condominiale gravanti sul bene che, resteranno a carico dell’acquirente.

Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la comunicazione pervenuta allo scrivente dall’amministrazione del Condominio G.R.L. SERVIZI CONDOMINIALI s.a.s., nella persona del Rag. Giorgio Malatesta, la situazione debitoria dell’immobile “de quo” nei confronti del condominio suddetto, ammonta ad €. 1.530,92.

2.11 Criteri di stima.

Richiamate qui le indicazioni tutte fornite al punto 1.1, preme sottolineare che, nella assegnazione del valore al bene in esame, hanno influito in modo decisivo le condizioni del mercato immobiliare in generale, condizionato significativamente dall’attuale crisi economica che, come noto,

ingenera fra l'altro, notevoli difficoltà di accesso al credito, con una fisiologica contrazione del mercato immobiliare e, la conseguente diminuzione dei volumi di compravendita, problematiche queste ultime accentuate ulteriormente dalla recente introduzione di nuovi gravami fiscali a carico del comparto immobiliare.

2.12 Prezzo base d'asta.

Preso atto della narrativa che precede, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e manutenzione, tenuto conto dei comodi e degli incomodi, all'immobile in oggetto è risultato assegnabile un valore come in appresso riportato:

Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Genova – Via Francesco Campora civico n. 6 – interno n. 8.

- prezzo base d'asta afferente la proprietà €. 56.000,00
(cinquantaseimilaeuro/00) allo stato attuale.

L'importo di cui sopra è comprensivo della quota proporzionale di compartecipazione negli enti e spazi che per il Codice Civile debbano considerarsi comuni.

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

3.1 Riepilogo.

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente indica alla cortese attenzione del Signor Giudice dell'Esecuzione che al bene di cui trattasi è

geom. Luca Pallavicini

assegnato un prezzo base d'asta come segue:

Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Genova – Via Francesco
Campora civico n. 6 – interno n. 8.

- prezzo base d'asta afferente la proprietà €. 56.000,00

(cinquantaseimilaeuro/00) allo stato attuale.

3.2 Conclusioni.

Tanto espone lo scrivente in evasione dell'incarico ricevuto, e nel restare a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse opportuno porge i migliori saluti.

Genova li, 24 Ottobre 2016.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

- geom. Luca Pallavicini -



Allegati:

- 1) Nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento;
- 2) Certificato catastale;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Documentazione e provvedimenti reperiti presso l'ufficio Tecnico del comune di Genova;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Attestato di Certificazione Energetica;
- 7) Attestazione invio copia relazione peritale di stima al creditore