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

COPIA DI CORTESIA

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Roberto BONINO

Procedure esecutive immobiliari riunite nn. **R.E.: 892/2016 – 145/2017**

Giudizio di esecuzione promosso da:

Procedente

Avv. Guido Torre

contro

Esecutata

Relazione di stima del consulente tecnico d'Ufficio inerente

quota pari alla piena proprietà dell'immobile sito in Casella (GE) – **Via Avosso**, civico n. **85**.

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 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 Criteri di stima - 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

contro

con incarico di procedere alla stima del bene pignorato interessato dall'esecuzione in epigrafe, giuste indicazioni contenute nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento, 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 Casella ai fini della verifica della conformità urbanistica dell'immobile di cui trattasi (allegato 4).

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 dalla società procedente.

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 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 vicinori e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche e consistenza.

Pertanto il valore dell'immobile 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.. Nella fattispecie si è tenuto conto altresì che allo stato le opere di risanamento dell'immobile in esame, risultano incomplete e, attualmente, sospese.

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 – Osservatorio Mercato Immobiliare, 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 di fatto 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 16/12/2016 Rep. n. 12664, trascritto alla CC.RR.II. di Genova in data 05/01/2017 R.G. 563 R.P. 480: **immobile sito nel Comune di Casella (GE) – Via Avosso, civico n. 85.**

PROCESSI ESTIMATIVI

Atteso che forma oggetto della presente relazione di stima l'immobile interessato 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'immobile ad uso abitativo oggetto di stima è sito a Casella (GE), al civico n. 85 della Via Avosso.

Trattasi di fabbricato semi indipendente ad uso residenziale, collocato in zona caratterizzata da insediamenti di tipo agricolo recuperati e trasformati in edilizia ad uso abitativo, il cui sviluppo urbanistico è risalente

indicativamente agli inizi del '900 e risulta scarsamente servito da mezzi pubblici ed infrastrutture, con viabilità di accesso carrabile discreta.

L'immobile in questione consta di numero tre piani fuori terra, interconnessi tra loro mediante un corpo scale, aventi – *ad opere ultimate* - destinazione d'uso residenziale per quanto concerne i piani primo e secondo, mentre per quanto attiene il livello terreno, saranno presenti un locale d'ingresso e numero due locali accessori.

L'edificio oggetto di analisi, ha struttura portante realizzata con murature perimetrali in elementi lapidei allettati con malta cementizia, così come i muri di spina a sostegno dei solai. Questi ultimi originariamente furono realizzati con struttura portante costituita da travi di legno ed impalcati di tavole. La copertura è a falde inclinate realizzata con orditura lignea, ultimata in coppi e tegole.

Le caratteristiche architettoniche dei prospetti rispecchiano quelle dell'epoca costruttiva, caratterizzati da elementi semplici e lineari, realizzati in pietra.

Per quanto si è reso possibile rilevare in sede di sopralluogo e sulla scorta dei grafici a corredo del progetto di risanamento dell'edificio oggetto di analisi, depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Casella, l'immobile - *una volta ultimate le opere ad esso correlate* – risulterà composto da:

- *piano terreno:* ingresso e n. 2 locali accessori. Al livello corrente, risulta annessa altresì un'area esterna di pertinenza;
- *piano primo:* soggiorno con angolo cottura, camera da letto, locale igienico, oltre ai disimpegni;

- *piano secondo:* n. 3 camere da letto, servizio igienico oltre ai disimpegni.

Al fabbricato risulta annesso altresì un piano sottotetto non abitabile.

L'unità è esposta prevalentemente a ovest e gode di buona illuminazione naturale, l'altezza interna è pari a mt. 2,40 per il piano terreno, a mt. 2.30 per il piano primo e ricompresa tra mt. 2.40 e mt. 2.80 per il piano secondo.

Il corpo di fabbrica in linea generale risulta finito al "grezzo" e necessita di opere di completamento.

2.2 Confinanti.

L'unità espone le seguenti coerenze:

- a nord: muro perimetrale prospiciente distacco;
- a est: muro perimetrale comune ad altro edificio;
- a sud: muro perimetrale prospiciente passo comune;
- a ovest: muro perimetrale prospiciente la strada statale 226.

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:

Piano Terreno (ingresso e locali accessori)

- superficie utile circa	mq.	45.00
- superficie lorda circa	mq.	60.00

Piano Primo (locali ad uso abitativo)

- superficie utile circa	mq.	45.00
- superficie lorda circa	mq.	60.00

Piano Secondo (locali ad uso abitativo)

- superficie utile circa	mq.	45.00

- superficie lorda circa mq. 60.00

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

nata a il C.F.:

proprietaria per la quota dell'intero con i seguenti dati di classamento:

- *foglio 9 – mappale 253 – sub. 2 – cat. A/5 – classe 3 – vani 4,5 – sup. catastale 52 mq R.C. €. 290,51 -.*
- *foglio 9 – mappale 253 – sub. 3 – cat. A/5 – classe 3 – vani 4 – sup. catastale 93 mq R.C. €. 258,23 -.*

2.5 Provenienza e proprietà.

L'immobile in esame, risulta pervenuto alla Sig.ra dalla Sig.ra con atto di compravendita a rogito Notaio Rosaria Bono di Genova Repertorio n. 56311/3477 del 29/07/2009, trascritto alla CC.RR.II. di Genova il 27/08/2009 R.G. n. 28648 R.P. n. 19941.

2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.

Come risulta dal certificato ipotecario ventennale rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, sull'immobile in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio:

01) Trascrizione in data 28/02/2001 – R.G. n. 5841 R.P. n. 3880 del certificato di denunciata successione Repertorio n. 16/6596 del 20/09/1997 a favore di per la quota di 1/2 e contro

02) Trascrizione in data 12/09/2005 – R.G. n. 45840 R.P. n. 28989 del

certificato di denunciata successione Repertorio n. 9/124 del 04/06/2003 a favore di per la quota pari ad 1/2 e contro

03) Trascrizione in data 27/08/2009 – R.G. n. 28648 R.P. n. 19941 dell'atto di compravendita Repertorio n. 56311/3477 del 29/07/2009 a favore di e contro

04) Iscrizione in data 08/02/2016 – R.G. n. 3380 R.P. n. 479 di ipoteca volontaria Repertorio n. 13562/8227 del 26/01/2016 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Cassa Depositi e Prestiti Società Cooperativa a responsabilità limitata fra il personale dipendente dell'A.M.T. – Genova per €. 100.000,00 contro e debitore non datore;

05) Trascrizione in data 05/01/2017 – R.G. n. 563 R.P. n. 480 del verbale di pignoramento immobiliare Repertorio n. 12664 del 16/12/2016 a favore di e contro

06) Trascrizione in data 24/03/2017 – R.G. n. 9340 R.P. n. 6355 del verbale di pignoramento immobiliare Repertorio n. 892 del 10/02/2017 a favore di e contro

2.7 Regolarità edilizia.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, si sottolinea che presso l'ufficio Tecnico del Comune di Casella, non risulta depositato agli atti il progetto originario dell'edificio, verosimilmente a causa dell'antica datazione del fabbricato medesimo.

Diversamente risulta depositata una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, rubricata con il protocollo n. 1347 del 16/04/2010, avente ad oggetto la predisposizione di una diversa distribuzione interna.

Nel corso del sopralluogo esperito presso l'immobile in discorso è stato accertato che l'intervento in questione, non è stato ultimato e, allo stato, sostanzialmente abbandonato.

Stante l'intervenuto formale decadimento della pratica suddetta, ai fini della regolarizzazione del costruito in parola, si renderà necessaria, la presentazione di una CILA tardiva o postuma, tesa al completamento delle opere.

Conseguentemente si renderà necessario l'espletamento delle seguenti attività tecniche:

- rilievo planimetrico dell'immobile oggetto di analisi;
- predisposizione delle domande, delle relazioni tecniche nonché degli elaborati grafici a corredo delle istanze da inoltrarsi al Comune di Casella.

L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per la predisposizione di quanto sopra, è pari indicativamente ad: €. 2.000,00.

Si precisa che gli importi suddetti non sono comprensivi nè degli esborsi (quali i diritti di segreteria etc.), richiesti dagli uffici Comunali per l'istruttoria delle pratiche ad essi inoltrate, né degli accessori di legge (CNPG e IVA) a favore del tecnico incaricato dell'espletamento delle relative attività progettuali.

Agli importi di cui sopra, dovranno sommarsi le sanzioni amministrative pari ad €. 1.000,00, richiesti dall'Amministrazione comunale.

2.8 Decreto di abitabilità.

Pur non essendo provvisto del "decreto di abitabilità", l'edificio verosimilmente 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 regolamenta la normativa.

2.9 Stato di occupazione dell'immobile.

Fermo restando quanto sopra esposto, l'unità attualmente risulta libera.

2.10 Criteri di stima – Prezzo a basa d'asta.

Richiamate qui le indicazioni tutte fornite al punto 1.3, preso atto della narrativa che precede, considerate le caratteristiche dell'immobile in esame, dello stato di fatto, tenuto conto delle pertinenze, dei comodi e degli incomodi, nonché infine delle indicazioni fornite dalle più note fonti specialistiche del settore ("Agenzia del Territorio – OMI", "FIAIP.", etc.), tenuto conto altresì della grave crisi economica nazionale ed internazionale che, ha ingenerato notevoli difficoltà di accesso al credito, con una consequenziale fisiologica contrazione del mercato immobiliare, il valore commerciale stimato, è risultato pari ad: €. 81.000,00

arrotondato a €. 80.000,00

(ottantamilaeuro/00)

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 assegnato un prezzo base d'asta come segue:

Immobile ad uso abitativo sito in Casella (GE) – **Via Avosso**, civico n. **85**.

- prezzo base d'asta afferente la proprietà **€. 80.000,00**
(ottantamilaeuro/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, 02 Agosto 2017.

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 fotografica;
5) Attestato di Prestazione Energetica;
6) Attestazione invio copia relazione peritale di stima al creditore procedente e al debitore.