

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. Roberto BONINO

Esecuzione immobiliare **R.E.: 818/2017**

Giudizio di esecuzione promosso da:

Procedente

Avv. Federico Mallucci

contro

Esecutati

Relazione di stima del consulente tecnico d'Ufficio inerente

quota pari alla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Mignanego (GE) – **Via Vittorio Veneto**, civico n. **30** interno n. **7** e, più segnatamente, della **quota del 100% della nuda proprietà** in capo alla signora

e della **quota pari al 100% del diritto di usufrutto** in capo al signor FORMISANO Vincenzo.

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 del bene.



geom. Luca Pallavicini

- 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 :



geom. Luca Pallavicini

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 Mignanego (GE) 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



geom. Luca Pallavicini

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



geom. Luca Pallavicini

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 16/10/2017 n. 4888, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 10/11/2017 R.G. n. 35820 R.P. n. 25832:

immobile sito nel Comune di Mignanego (GE) – Via Vittorio Veneto, civico n. 30 interno 7.

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



geom. Luca Pallavicini

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 Mignanego (GE), al secondo piano dell'edificio contrassegnato dal civico n. 30 di Via Vittorio Veneto, contraddistinta dallo interno 7.

L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in zona semicentrale del Comune suddetto, nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente ai primi anni del '900 e risulta scarsamente servito da mezzi pubblici ed infrastrutture, con viabilità di accesso carrabile discreta

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

Trattasi di fabbricato costruito con struttura portante mista e copertura di tipo discontinuo a falde inclinate.

Le caratteristiche architettoniche dei prospetti risultano essere semplici e lineari, caratterizzati dalla presenza di un piano frutto di un intervento di sopraelevazione, verosimilmente realizzato in epoca successiva alla edificazione originaria.

Internamente l'immobile è servito da un vano scala privo di impianto ascensore e risulta fornito degli impianti tecnologici correnti per gli edifici



geom. Luca Pallavicini

di questa tipologia.

L'atrio di ingresso – dotato di buona agibilità -, ha pavimentazione in piastrelle, le pareti sono finite con intonaco tinteggiato e rivestimento a spessore, le scale hanno pedate ed alzate in ardesia e ballatoi ultimati anch'essi con elementi in piastrelle.

Il successivo vano comune, con funzione di collegamento ai livelli superiori, risulta essere composto da un articolato sistema di rampe, ballatoi, e disimpegni caratterizzati anch'essi da pareti finite con intonaco tinteggiato e scale con alzate e pedate ultimate in ardesia.

Lo stato conservativo generale dell'immobile risulta scadente.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al secondo piano del fabbricato ed è composta da ingresso, cucina, bagno, quattro vani utili, oltre ai disimpegni.

L'unità in oggetto è esposta prevalentemente a nord est e nord ovest e gode di discreta illuminazione naturale, l'altezza interna è pari a mt. 2.80.

Lo stato conservativo generale della stessa è discreto.

Quali finiture presenta:

- serramenti interni ed esterni in alluminio, costituiti quest'ultimi 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;



geom. Luca Pallavicini

2.5 Provenienza e proprietà.

L'immobile in esame, risulta pervenuto alla Signora ()
per il diritto di nuda proprietà e al Signor () per il
diritto di usufrutto con atto di compravendita a rogito notaio

Repertorio n. 43623, trascritto alla
CC.RR.II. di Genova l'11/12/2007 R.G. n. 29176 R.P. n. 51263.

2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.

Come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato
ipocatastale rilasciata dal Notaio
in data 28/11/2017, sull'immobile in oggetto risultano le seguenti iscrizioni
e trascrizioni di pregiudizio:

01) Trascrizione in data 01/07/1994 R.G. n. 14715 R.P. n. 11374 dell'atto
di compravendita a rogito Notaio ()

02) Trascrizione in data 02/04/2001 R.G. n. 9361 R.P. n. 6201 dell'atto di
compravendita a rogito Notaio
22/03/2001 Repertorio n. 47605,
contro I

03) Trascrizione in data 11/12/2007 R.G. n. 51263 R.P. n. 29176 dell'atto
di compravendita a rogito Notaio
13/11/2007 Repertorio n. 43623, a favore () per il diritto



geom. Luca Pallavicini

04) Iscrizione in data 11/12/2007 – R.G. 13895 R.P. n. 51264 di ipoteca volontaria del 13/11/2007 Repertorio n. 43624 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

213.750,00 e contro _____ per il diritto di usufrutto e _____ per il diritto di nuda proprietà;

05) Trascrizione in data 10/11/2017 R.G. n. 25832 R.P. n. 35820 del verbale di pignoramento immobiliare del 16/10/2017 Repertorio n. 4888 a favore di _____ per il diritto di nuda proprietà e _____ per il diritto di usufrutto “... sino alla concorrenza di € 38.682,20 oltre interessi dal 24/03/2017 oltre al costo della notifica e successive spese occorrente ...”.

2.7 Regolarità edilizia.

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

Diversamente risulta depositato un progetto per opere interne – privo di elaborati grafici - presentato ai sensi dell’art. 26 della Legge 47/85, rubricato con il protocollo n. 4975 del 25/11/1989, avente ad oggetto la predisposizione di una diversa distribuzione interna e, più segnatamente, “*la realizzazione del servizio igienico, dalle dimensioni mq. 8.00, ove era situata precedentemente la cucina e lo spostamento della cucina nella stanza adiacente, dalle dimensioni di mq. 15.50*”.

A seguito del sopralluogo esperito presso l’unità oggetto di stima, lo



geom. Luca Pallavicini

scrivente ha riscontrato che lo stato attuale dei locali è lievemente difforme dalla planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio.

Tali difformità sono ascrivibili alla realizzazione di una tramezza di ripartizione interna, predisposta nell'ambiente posto a ovest dell'unità.

In merito alla possibilità di intraprendere la regolarizzazione delle difformità sopra indicate, lo scrivente a seguito delle verifiche esperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Mignanego ritiene indicativamente che si renderà necessario per quanto concerne le opere di cui trattasi, la presentazione di una istanza di sanatoria tesa al mantenimento delle opere suddette.

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

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

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.



geom. Luca Pallavicini

Agli importi di cui sopra, dovranno sommarsi le sanzioni amministrative pari ad €. 172,15, richiesti dall'Amministrazione comunale.

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 libera.

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

Con riferimento al paragrafo corrente, lo scrivente ha tentato di venire a conoscenza del nominativo dell'amministratore pro-tempore del condominio di cui l'unità risulta far parte integrante, rivolgendosi direttamente agli esecutari e verificando in loco la sussistenza – *divenuta obbligatoria a seguito di quanto statuito dalla Legge n. 220/2012* - della targa attestante il nominativo, l'indirizzo ed il recapito telefonico dell'amministratore condominiale.

Entrambi i tentativi anzidetti, sono risultati vani.

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,



geom. Luca Pallavicini

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 Mignanego (GE) – Via Vittorio Veneto civico n. 30 – interno n. 7.

- prezzo base d'asta afferente la piena proprietà €. 57.500,00

(cinquantasettemilacinquecento/00) allo stato attuale:

di cui €. 23.862,50 afferente la quota del 100% della nuda proprietà in capo alla signora
 e di €. 33.637,50 della quota pari al 100% del diritto di usufrutto in capo al signor

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



geom. Luca Pallavicini

attenzione del Signor Giudice dell'Esecuzione che al bene di cui trattasi è assegnato un prezzo base d'asta come segue:

Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Mignanego (GE) – Via Vittorio Veneto civico n. 30 – interno n. 7.

- prezzo base d'asta afferente la piena proprietà €. 57.500,00

(cinquantasettemilacinquecento/00) allo stato attuale:

di cui €. 23.862,50 afferente la quota del 100% della nuda proprietà in capo alla signora ed €. 33.637,50 della quota pari al 100% del diritto di usufrutto in capo al signor I

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, 17 Aprile 2018.

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) Documentazione tecnica reperita presso il Comune di Mignanego;
- 6) Attestato di Certificazione Energetica;



geom. Luca Pallavicini

7) Attestazione invio copia relazione peritale di stima al creditore
precedente e al debitore.



