Ing. Massimo Galli, Via Ilva, civ. 2 int. 12 – 16128 Genova (GE)

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. BIANCHI **R.E. n.867/2012**

Giudizio di esecuzione promosso da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Avv. Stefano Bazzani

Contro

Esecutata

PERIZIA DI STIMA

Appartamento sito in Genova, Via Geminiano, civ. 3C int. 4

PERIZIA DI STIMA

dell'unità immobiliare sita in Genova, **Via Geminiano, civ. 3C, int. 4.**

In data 09/04/2013, il sottoscritto dott. ing. Massimo Galli, libero professionista, con studio in Genova, Via Ilva, civ. 2 int. 12, recapito telefonico 335-675.43.44, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 5400 ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo G.E. Dott. Bianchi; dopo aver accettato l'incarico ha prestato il giuramento di rito.

I quesiti di rito risultano:

a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

c) rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile;

Si raccomanda a tale proposito di indicare con precisione, nella richiesta di compenso, gli elementi rilevanti per la liquidazione del compenso o della spesa relativi a tale adempimento.

d) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire anche tramite collaboratori presso i pubblici uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza

2. una sommaria descrizione del bene;

3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con

particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso od i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

   Dovranno essere indicati:

   - le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
   - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
   - le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
   - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

   Dovranno essere indicati:

   - le iscrizioni ipotecarie;
   - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

e) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando

in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità ad accedere all'immobile, ed avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Risposte al Quesito

Quesito a): *verifichi l'esperto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei.*

La documentazione risulta completa.

Quesito b): *provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria.*

È stata effettuata una ricerca di mercato sia mediante verifiche in agenzie immobiliari della zona (Allegato 01) che si occupano di compravendita di immobili simili, sia mediante la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Allegato 02).

Le agenzie immobiliari hanno indicato i seguenti costi a metro quadrato:

- Agenzia Immobiliare Mariella: 944,00 €/m^2;
- Agenzia Gabetti Molassana: 2.289,00 €/m^2;
- Agenzia FerrarImmmobiliare: 1.000,00 €/m^2,
- Agenzia Bozano Studio Immobiliare: 1.600,00 €/m^2;

Confrontando la tipologia, le dimensioni ed i locali accessori a servizio dell'appartamento, sono stati prescelti quattro annunci.

Come riportato nella tabella sottostante, i quattro appartamenti simili individuati, sono contraddistinti rispettivamente con "unità A", "unità B", "unità C" ed "unità D".

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Unità D	Unità oggetto di stima
prezzo di mercato (€)	85.000,00	103.000,00	50.000,00	112.000,00	
Sup principale (m^2)	90,00	45,00	50,00	70,00	60,00
Sup balcone (m^2)	6,00 (*)	6,00 (*)		6,00 (*)	
Sup giardino (m^2)			20,00		
Sup cantina (m^2)			5,00 (*)		

Dove le superfici indicate con (*) sono superfici teoriche in quanto non misurate ma indicative della zona e della tipologia degli edifici.

Dai valori dei prezzi unitari, ottenuti dividendo il prezzo degli appartamenti compravenduti per la relativa superficie, pari rispettivamente a 944,44 €/m^2 per l'unità A, a 2.288,89 €/m^2 per l'unità B, a 1.000,00 €/m^2 per l'unità C, a 1.600,00 €/m^2 per l'unità D, si ottiene il "prezzo marginale" come il più basso dei valori unitari di cui sopra.

Si calcola, utilizzando il valore del prezzo marginale, quanto vale la superficie "mancante" dei quattro appartamenti rispetto alla superficie dell'appartamento oggetto di stima.

Dall'allegata tabella (Allegato 03) risulta che il valore di mercato è pari a circa Euro 88.500,00.

Considerando il valore di cui sopra ed una superficie commerciale di circa 60,00 m^2 si ricava un valore a metro quadrato pari a 1.475,00 €.

La cifra unitaria di cui sopra viene in prima istanza ridotta del 10% in quanto, come si evince dalle allegate offerte economiche e dalle verifiche eseguite nelle Agenzie indicate nelle offerte, sia i palazzi che gli appartamenti di paragone, hanno finiture superiori a quello oggetto della presente stima ed hanno uno stato di conservazione normale.

Con la riduzione si ottiene un valore unitario di circa 1.180,00 €/m^2 (0.80 x 1.475,00 €/m^2).

Detto valore è inferiore al valore minimo delle quotazioni immobiliari O.M.I. indicati dall'Agenzia del Territorio, riferite al secondo semestre del 2012 per un abitazione di tipo economico in un normale stato conservativo. Come si può vedere dall'Allegato 02 il valore di mercato medio è di 1.700,00 €/m^2, con un minimo di 1.400,00 €/m^2 ed un massimo di 2.000,00 €/m^2.

Con la riduzione, il valore dell'appartamento risulta essere: 60 m^2 x 1.180,00 €/m^2 = 70.800,00 €.

Da questa cifra devono essere detratte le spese pari a 5.000,00 €, per sanare un abuso edilizio (vedi paragrafi successivi), da cui si ha un valore di: 70.800,00 € - 5.000,00 € = 65.800,00 €, cifra che si arrotonda a **65.000,00 €** (diconsi euro sessantacinquemila virgola zerozero).

Quesito c): *rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile:*

Dalle verifiche eseguite dall'ing. Simona Seravalli, quali tipologia delle murature perimetrali, dei serramenti esterni, dell'esposizione, dell'impianto di riscaldamento, si attesta che la classe energetica dell'appartamento in oggetto è la "G" (Allegato 04).

Quesito d): *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

1. *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*

L'unità immobiliare fa parte di un edificio ubicato nel Municipio V, Valpolcevera e precisamente nell'ex Circoscrizione di Bolzaneto.

Il fabbricato è sito sul versante sinistro della valle, a ridosso del nucleo centrale di Bolzaneto, all'inizio della strada che costeggia il Rio Goresina e conduce alla frazione di Geminiano.

Via Geminiano è collegata con Via Giro del Vento e Via Bolzaneto, attraverso le quali si raggiunge l'asse stradale di fondovalle principale (Via Reta e Via Pastorino), e quindi il centro cittadino, come si può vedere dall'estratto della toponomastica (Allegato 05).

Da un punto di vista urbanistico:

- per quanto riguarda il P.U.C. 2000, approvato con D.P.G.R. n. 44 del 1003/2000 ed aggiornato con D.C.C. n. 37/2010, piano vigente, l'edificio, come evidenziato nello stralcio della Tav. 17 (Allegato 06), è ubicato in zona BB-RQ ossia in zona residenziale di riqualificazione, caratterizzata dalla inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nella quale l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento

dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica ancorché avente carattere puntuale;

- per quanto riguarda il P.U.C. 2011, piano adottato con delibera C.C. 92/2011, l'edificio è ubicato in zona AR-UR: "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale", come evidenziato nello stralcio della Tav. 3.5 (Allegato 07).

Il fabbricato è composto da:

- 4 appartamenti uno in categoria A/3 (abitazione di tipo economico), due in A/4 (abitazione di tipo popolare) e uno in A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare);
- 1 negozio (categoria catastale C1);
- 2 autorimesse (categoria catastale C6).

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è classificata al NCEU alla Sezione RIV, Foglio 27, Particella 16, sub 6, Zona censuaria 4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani e Rendita Catastale pari ad Euro 429,95 (Allegati 08, 09, 10 ed 11 rispettivamente elenco immobili, visura storica per immobile, planimetria catastale attuale e estratto di mappa del catasto terreni).

L'unità immobiliare risulta, come da visura allegata, intestata a:

- Sig.ra , nata a (il 3, avente c.f. in qualità di proprietaria per 1/1;

La proprietà del sig.ra deriva a seguito di Atto del Notaio Bono Rosaria del 17/09/2004, Repertorio n. , registrato a Genova il 22/09/2004 al n. (Allegato 12).

Dagli atti anagrafici (Allegati 12, 13 e 14, in ordine Certificato di famiglia, Certificato di residenza e Estratto di matrimonio) risulta

che la sig.ra risiede a Genova (GE) in Via Geminiano civ. 3/C int.4 ed è coniugata in regime di separazione dei beni col sig. , nato a il e residente a

Nell'appartamento risiedono oltre all'esecutata i seguenti sig.ri:

- , nata il a ;
- , nata il a ;
- , nato il a
- , nata il a

L'unità immobiliare fa parte di un caseggiato che si trova all'inizio di Via Geminiano, provenendo dal centro di Bolzaneto, ed è composto da tre piani fuori terra.

L'edificio ha un unico ingresso dal quale si accede al vano scala condominiale.

La via è caratterizzata esclusivamente da edifici residenziali. Le prime attività commerciali, si trovano già all'incrocio con Via Bolzaneto, distante 200 metri dal caseggiato e raggiungibile in pochi minuti a piedi.

Nelle vicinanze è presente la fermata della linea A.M.T. n. 275 con cui si raggiunge Via Bolzaneto.

L'edificio confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con:

- Via Geminiano;
- distacco con il civ. 5 di Via Geminiano;
- distacco sul verde;

- distacco con il civ. 3B di Via Geminiano.

L'edificio, come si può vedere dalle foto degli esterni e delle parti comuni (Allegato 16), è in un buono stato di conservazione per quanto riguarda le facciate ed il tetto a due falde, mentre l'ingresso ed il vano scale necessitano di qualche intervento di manutenzione.

Il palazzo, costruito nel 1956 con semplici finiture, senza pregio architettonico, è tinteggiato di giallo con cornici alle finestre di colore bianco, mentre il lambrino è stato realizzato con malta cementizia finito a buccia di arancia.

Trattasi di una palazzina di tre piani fuori terra con due appartamenti per piano, tranne il piano terra dove si trovano un negozio ed un'autorimessa.

L'atrio ed il vano scala hanno pareti tinteggiate di rosa con soffitto bianco, il pavimento è in piastrelle di clinker con zoccolino in marmo bianco, mentre la scala ha alzate e pedate realizzate con marmo bianco.

Gli infissi del portone di ingresso e delle finestre del vano scala sono in alluminio, le finestre sono dotate di persiane in metallo di color verde.

2. U*na sommaria descrizione del bene*

L'unità immobiliare, posta al quarto piano, confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con:

- Via Geminiano;
- Interno n. 3 e vano scale condominiale;
- distacco sul verde;
- distacco con il civ. 3B di Via Geminiano.

L'appartamento, al quale si è potuto accedere il giorno15/07/2013, occupa la parte a Ovest dell'edificio ed è composto da un soggiorno

al quale si accede direttamente dalla porta caposcala, da una camera da letto alla quale si accede dal soggiorno, da un'altra camera da letto e da un bagno, ai quali si accede dal soggiorno attraverso un disimpegno adibito ad angolo cottura.

I vani principali hanno un soffitto con volta a schifo, probabilmente in cannicciato.

L'altezza di imposta è di 2,60 m mentre l'altezza massima è di 3,02 m, mentre il disimpegno/angolo cottura ha un altezza pari a 2,60 m ed il bagno pari a 2,55 m.

Il pavimento è per tutte le stanze in piastrelle ceramiche, le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura che sono piastrellate.

Il soggiorno e la camera hanno una finestra sul prospetto Nord (Via Geminiano), la cameretta a Ovest ed il bagno a Sud.

Il disimpegno/angolo cottura non è dotato di finestre.

Gli infissi sono in alluminio dotato di vetrocamera e sono oscurati da persiane.

La superficie lorda dell'appartamento, considerando come superficie lorda quella comprensiva dei muri perimetrali e di metà dei muri di divisione con le altre proprietà, è pari a circa 60 m^2, mentre le superfici nette dei singoli vani sono:

- Soggiorno = 14,00 m^2
- Camera = 12,17 m^2
- Camera = 12,05 m^2
- Disimpegno/angolo cottura = 5,30 m^2
- WC = 4,40 m^2

Totale = 47,92 m^2

L'abitazione, come risulta anche dalla documentazione fotografica (Allegato 17), ha le seguenti caratteristiche:

- La porta capo scala è in legno in un pessimo stato di conservazione;
- le porte interne sono in legno tamburato, in buono stato di manutenzione, ma di scarsa qualità;
- il pavimento e battiscopa è in piastrelle ceramiche;
- le pareti sono tinteggiate con più mani di pittura sovrapposte a tinta unita gialla nel soggiorno, celeste nella camera. Nella cucina e nel bagno le pareti sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica. I soffitti sono bianchi;
- le finestre hanno i serramenti in alluminio con vetro camera e sono dotate di persiane;
- gli impianti non sono certificati;
- lo stato di manutenzione del bene è appena sufficiente.

3. *lo stato di possesso del bene.*

L'appartamento è di proprietà dell'esecutata ed è da lei abitato insieme alle altre persone indicate in precedenza.

4. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene.*

Da una verifica effettuata presso gli uffici del Comune di Genova e presso la Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici della Liguria è risultato che l'immobile in oggetto non è sottoposto alle disposizioni di tutela del D.Lgs. 490/99 art. 2 (già Legge 1089/39 art. 1).

Alla data del 17/04/2013 è stato riscontrato un debito dell'esecutata nei confronti della Banca Nazionale del Lavoro, per un totale di 86.284,08 €, così divisi:

- 7.459,10 € per rate mensili mutuo scadute al 31/12/2010;
- 78.392,73 € per residuo mutuo;
- 432,25 € per interessi di mora al 07/05/2012,

Alla cifra del debito di cui sopra, sono da aggiungere altre spese non quantificate che dovranno essere sostenere quali: spese legali, spese per decreti ingiuntivi, spese varie ed interessi di mora ulteriori.

5. *l'esistenza di iscrizioni ipotecarie e pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

La documentazione ipocatastale agli atti risulta essere:

- Atto a concessione a garanzia di mutuo del rep. N. redatto dal notaio Bono Rosaria, iscritto il 21/09/2004 ai nn. , per un totale di 92.000,00 € a carico della sig.ra ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Allegato 18)
- Atto giudiziario per verbale di pignoramento immobili del 03/11/2012 rep. N. a favore della Banca n-azionale del Lavoro S.p.A. e contro la sig.ra , proprietaria per la quota di 1/1 dell'appartamento di Via Geminiano civ. 3/C int. 4, per l'importo di 86.284,08 €, oltre agli interessi, spese legali e tutte le spese successive.

6. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

A seguito di una ricerca presso l'Ufficio Visura del Settore Approvazione Progetti del Comune di Genova, è stata riscontrata la

presenza di un Permesso in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 T.U. 380/01, prot. n. 4421/2004 del 06/08/2004, riguardante opere interne, a firma del geom. G. Mastrovito Guerrini.

A questo Permesso sono allegati un primo progetto irregolare del 06/08/2004 (Allegato n. 19) che è stato reiettato ed un secondo progetto datato 07/08/2006 (Allegato n. 20) che ha ottenuto parere favorevole dell'A.S.L. 3 Liguria in data 22/02/2007 (Allegato n. 21) e della Sottocommissione Edilizia il 13/04/2007 (Allegato n. 22).

Di questo secondo progetto esiste un Inizio Lavori del 23/10/2008, non accertato dai tecnici comunali, come si può vedere nell'Allegato n. 23.

Da una verifica presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova, non risultano istanze di sanatoria per l'appartamento in oggetto. Lo stato attuale dell'appartamento (Allegato 24) è simile a quanto rappresentato nella planimetria catastale e nel progetto edilizio irregolare del 06/08/2004.

Ciò determina l'irregolarità edilizia del bene in quanto non corrisponde ai requisiti richiesti igienici del regolamento edilizio comunale. Si precisa che sono decorsi i termini di validità del Permesso in Sanatoria concesso con il secondo progetto edilizio del 07/08/2006, per cui il suddetto titolo è decaduto.

Sarà necessario quindi, ripresentare il progetto richiedendo un nuovo Permesso di Costruire in sanatoria e la conseguente Variazione catastale.

Il costo si valuta in:

- prestazione del professionista abilitato per regolarizzare le difformità: 1.258,40 €, compresi Contributo integrativo Cassa previdenziale (4%) e I.V.A. vigente (21%);

- costo per la presentazione della nuova richiesta di Permesso di Costruire: 245,00 €
- sanzione per interventi eseguiti in assenza o difformità di titolo edilizio: 516,00 €;
- prestazione del professionista abilitato per la presentazione del Docfa: 503,36 €, compresi Contributo integrativo Cassa previdenziale (4%) e I.V.A. vigente (21%);
- costo per la presentazione di Variazione catastale: 50,00 €,

per un totale di circa 2.500,00 €.

Per quanto riguarda i lavori edili che dovranno essere eseguiti, si stima un costo a corpo pari a 2.500,00 €.

Quesito e): *nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa:*

Poiché l'appartamento ha un unico intestatario non si è ritenuto di valutare la possibilità di dividere l'unità immobiliare in lotti funzionali.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, porgo distinti saluti.

Genova, 05/09/2013

Il C.T.U. (ing. Massimo Galli)