

Architetto Davide Lia
p.zza de marini 1/21, 16123 Genova
tel –fax 010.246.91.21

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. 707/12

Giudice Delegato: Dott. Daniele Bianchi

Giudizio di Esecuzione Promosso dal Condominio Via Monte Pertica civ. 4 e 6

OGGETTO: RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Incarico

Il sottoscritto Arch. Davide Lia nato a Genova il 04/03/1969 e ivi residente in via F. Sivori 2b/3, Architetto libero professionista, con studio professionale sito in Genova piazza De Marini 1/21-16123, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova con il n° 2631 e all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Genova, nominato esperto d'Ufficio dal dott. Daniele Bianchi, Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa dal Condominio Via Monte Pertica civ. 4 e 6 contro il Sig. , per la valutazione dell'intera proprietà dell'immobile sito in Genova, via Monte Pertica 6/13 nella quale si richiedeva:

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 e 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 compenso o della spesa relativa 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 rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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 e 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.*
- d) *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.*

DICHIARA QUANTO SEGUE

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;*

E' verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.,

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 e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:*

Dopo aver effettuato le indagini peritali di carattere generale, gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio ufficio Catasto di Genova, presso l'Ufficio Visura Progetti, l'Ufficio Condonò, l'Archivio Storico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova nonché presso l'Agenzia delle Entrate, effettuato il sopralluogo, comunicato con l'invio di una Raccomandata AR, in data 22 Maggio 2013 in presenza dell'esecutato, eseguite le constatazioni ed i rilievi occorrenti per l'adempimento dell'incarico affidatogli oltre quelli necessari per stabilire i valori economici più appresso esposti, le indagini di mercato ed i necessari conteggi in istruttoria presso il proprio studio, lo scrivente ha redatto la presente relazione di stima.

c) *rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione dell'immobile;*
Si raccomanda a tale proposito di indicare con precisione, nella richiesta di compenso, gli elementi rilevanti per la liquidazione compenso o della spesa relativa a tale adempimento

Per l'immobile oggetto di stima è stata redatta, da un tecnico incaricato dallo scrivente, l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), ai sensi del Regolamento Regionale 6/2012. (vedi allegato G)

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 direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, 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

L'immobile, sito nel comune di Genova e facente parte della casa distinta con il numero 4-6 di Via Monte Pertica segnato con il numero interno 13 (già via Colombo 25), è risultato posto al piano quarto e composto di n° 4 vani principali oltre al disimpegno, servizio igienico e ripostiglio.

Tale unità immobiliare risulta censita catastalmente con i seguenti dati:

Indirizzo

- Via Monte Pertica n. 6, piano 4, interno 13;

Dati Identificativi

- Sezione BOL, Foglio 18, particella 183, sub 43,

Dati di Classamento

- Z.C. 4, cat. A/4, classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita 232,41 €

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 30/01/2009 n .1877.1/2009 in atti dal 30/01/2009 (Protocollo n. GE 0034195);
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 30/01/2008 n. 2035.1/2008 in atti dal 30/01/2008 18/12/2006 (protocollo n . GE0035656);
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario.

Intestati:

- Proprietà per 1/1

Provenienza

- Nota del Registro Particolare n. Registro Generale n.
Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data Numero di repertorio
Notaio NOLI ANGELO CF. NLO NGL 48T21 M109R
A favore di contro , (per la quota di 1/2 ciascuno).
(vedi Allegato "B")

2. una sommaria descrizione del bene;

a) Confine

L'immobile confina a **nord e sud** con altra proprietà (appartamenti), a **est** a mezzo muro perimetrale con distacco su cortile privato, a **ovest** a mezzo muro perimetrale su distacco privato.

b) Sopralluogo all'immobile

Espletate le operazioni di rilievo plani-volumetrico e la precisazione dei confini, lo scrivente ha proceduto ad analizzare dettagliatamente lo stato di conservazione dell'immobile, degli accessori, degli impianti, dei serramenti e degli infissi interni ed esterni

c) Principali caratteristiche dell'immobile

La proprietà di cui trattasi è costituita da un'unità immobiliare ubicata in via Monte Pertica civ. 4-6 posta nel Quartiere di Bolzaneto, inserito nella Circoscrizione Val Polcevera del Comune di Genova in una zona ove sono presenti immobili a destinazione prevalentemente residenziale popolare.

La zona risulta dotata dei principali servizi con scarsa disponibilità di spazi a parcheggio sia pubblici che privati; la via Monte Pertica (già via Colombo) è una arteria della via principale Costantino Reta, la quale risultata trafficata ed è servita da mezzi di pubblico trasporto.

La costruzione è risultata composta un corpo di fabbrica che accomuna al suo interno 4 condomini (i civ. 4 e 6 di via Monte Pertica e i civ. 5 e 7 di via Luciano Zamperini) raggiungibile da un cortile comune che collega le due vie .

L'edificio, realizzato in muratura portante, si sviluppa per 5 piani oltre al piano terreno e presenta una copertura in a parete a falde e in parte piana ; a mezzo portone in alluminio posto sul passaggio comune privato, si accede al vano scala del civ. 4 privo di ascensore e con pedate in marmo e pianerottoli in graniglia.

L'unità in esame si raggiunge mediante l'ausilio di una passerella.

Le facciate (relative ai condomini di via monte pertica civ. 4 e 6) si presentano intonacate in buone condizioni di manutenzione così come le coloriture; sono risultati in pessime condizioni gli intonachi e le coloriture del corpo di fabbrica relativo aio civ . di via L. Zamperini.

d) Stato di Manutenzione e Conservazione dell'immobile

Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile complessivamente risultano in un discreto stato di manutenzione, le pareti sono intonacate, colorate ad esclusione di una

porzione della cucina e del bagno che sono piastrellate, i soffitti sono finiti a stucco in colorazione bianca; la pavimentazione dell'immobile è in piastrelle ad esclusione della cucina, ove è presente un parquet.

La porta di ingresso a due ante è in legno non blindata mentre quelle interne sono del tipo tamburate di colore bianco; il vano destinato a cucina, è risultato privo di porta; gli infissi esterni sono il legno a vetro singolo mentre le persiane sono in alluminio color grigio.

e) Servizi Generali dell'immobile

L'approvvigionamento idrico è garantito dal collegamento all'acquedotto comunale.

L'appartamento è dotato di impianto del gas; l'impianto di riscaldamento così come quello per la produzione di acqua calda sanitaria è garantito da un impianto autonomo a caldaia tradizionale di tipo C, posta in cucina, che scarica in facciata; in tutti i vani sono presenti corpi radianti in alluminio.

Non è stato possibile prendere visione dei certificati di conformità degli impianti, elettrico e del gas.

f) Principali caratteristiche dell'immobile

L'immobile risulta di superficie coperta lorda calcolata pari mq 69 circa, corrispondente a una superficie netta calcolata di mq 57 circa. (vedi Allegato "D")

L'unità immobiliare è costituita da n° 2 camere, la cucina oltre al disimpegno, ripostiglio e servizio igienico, ingresso e disimpegni e, come detto, si presenta in discreto stato di manutenzione.

Ingresso/ Soggiorno

il vano di ingresso , pari a 11.00 mq, ove affacciano le porte di tutte le altre stanze è oggi utilizzato anche come soggiorno; sul muro perimetrale vicino alla porta di ingresso è presente, all'interno di una nicchia, il contatore Enel.

Camera 1

composta da un'unica stanza delle dimensioni pari a 14.00 mq circa è dotata di finestra (110 x 180) in legno, con affaccio ad ovest su distacco.

Camera 2

composta da un'unica stanza delle dimensioni pari a 3.26 x 3.96 per una superficie totale pari a 13 mq circa, dotata di finestra (110 x 180) con affaccio a est su cortile interno privato.

Cucina

composta da un'unica stanza delle dimensioni di superficie totale pari a circa 10 mq circa. Il vano è risultato privo della porta ma anche dell'animella a murare; la finestra in legno affaccia ad ovest su distacco privato.

Bagno, Ripostiglio e Disimpegno.

Preceduto da un piccolo disimpegno pari a 2.60 mq circa, comune al ripostiglio; il servizio ha una superficie pari a 4.00 mq circa (1.13 x 3.70), ed è composto da un lavabo, un bidet, un wc e un box doccia;

Il Bagno è dotato di un finestrino (0.50 x 0.60), con affaccio ad ovest su distacco privato;

L'appartamento è ad altezza unica di 3.00 mt ad eccezione del servizio igienico, il quale presenta un' altezza pari a 2.60 mt circa come meglio documentato nell'Allegato A.

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;

L'Immobile, al momento del sopralluogo è risultato occupato dall'esecutato e da altre 3 persone appartenenti al nucleo familiare; l'accesso presso il Comune di Genova Servizi Demografici ha permesso di verificare che le persone sopra richiamate risultano residenti nel bene in oggetto (vedi Allegato "F").

L'accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate non ha evidenziato l'esistenza di contratti di affitto.

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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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 e 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.)

Relativamente ai vincoli derivanti dal D. L.vo 490/99 inerente gli immobili vincolati dai beni culturali, fatte le debite ricerche, allo stato attuale l'unità immobiliare non è sottoposta alle disposizioni di tutela di cui al decreto L.vo 490/99 (già legge 1089/39 art. 1)

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

Come risulta dai certificati rilasciati dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale - Servizio di pubblicità Immobiliare di Genova , sulla proprietà in oggetto, risulta pubblicata nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento, le iscrizioni pregiudizievoli di seguito riportate:

per il periodo dal 14 febbraio 1991 al 12 Novembre 2012

TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota del Registro Generale Registro Particolare
Dati relativi al titolo
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 18/09/2012 numero di repertorio 8312
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
Sede GENOVA (GE)
Dati relativi alla convenzione
Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Soggetti

A favore del Condominio di Via M. Pertica 4-6 *contro*

ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del Registro Generale Registro Particolare
Dati relativi al titolo
Descrizione ATTO NOTTARILE PUBBLICO
Data numero di repertorio
Notaio NOLI ANGELO C.F. NLO NGL 48T21 M109R
Sede GENOVA (GE)
Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0176 CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale : € 150.000,00; Spese: € 75.000,00; Totale: € 225.000,00;
Durata: 28 anni

Soggetti

A favore della UNICREDIT BANCA S.P.A. *contro*

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.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Il sottoscritto, dopo aver effettuato le debite ricerche presso l'Archivio Storico e gli Uffici Visura Progetti del Comune di Genova, per la verifica dell'esistenza di eventuali pratiche autorizzative delle opere edilizie che hanno determinato l'attuale conformazione interna dichiara di non aver trovato nulla.

Il Sottoscritto, dopo aver effettuato le debite ricerche presso l'Ufficio Condono del Comune di Genova, in merito alla presentazione di pratiche di condono dichiara di non aver trovato nulla.

L'immobile risulta inserito:

- nella Zona B sottozona BB-CE del P.U.C. 2010 approvato con D.P.R.G. n. 44 del 10/03/2000

e

- nell'Ambito del Territorio Urbano AC-IU del Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7/12/2011

Per quanto riguarda il P.T.C.P, l'unità è inserita all'interno dell'Ambito 53 C Area TU e ricade nel Piano di Bacino del Torrente Polcevera.

REGOLARITA' CATASTALE:

Il sottoscritto, dopo aver effettuato le debite ricerche presso il N.C.E.U. al fine di accertare la coerenza tra la configurazione reale dell'immobile e le risultanze catastali, dichiara che l'unità immobiliare, nonostante sia correttamente rappresentata a livello di distribuzione interna, è da regolarizzare sotto il profilo catastale poiché viene indicata un'altezza per il servizio igienico (h.2.20 mt) non corrispondente alla realtà (h. 2.60 mt) (vedi Allegato C).

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Essendo che lo stato attuale dell'unità immobiliare è risultato differente da quello rappresentato nella precedente planimetria catastale del 1939 (vedi allegato H), agli atti fino alla settimana prima della data dell'atto di acquisto dell'esecutato, e che per la realizzazione di dette opere lo scrivente, come sopra attestato, non ha trovato nessuna

istanza preventiva o in sanatoria dichiara che l'immobile potrebbe essere da regolarizzare anche sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Al fine di capire se l'immobile sarà o meno da regolarizzare si dovrà attestare l'anno di esecuzione delle opere interne. Se, mediante una testimonianza resa con un atto notorio sostitutivo, si proverà che le suddette opere sono state realizzare ante 1942 l'immobile, nello stato attuale si potrà considerare regolare diversamente si renderà necessario presentare una domanda di sanatoria in conformità a quanto riportato nella Legge regionale 16 del 2008 e smi agli art. 22 e 43.

d) 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.

Criteri di stima:

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Tale valutazione viene quindi effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, applicato al mq (metro quadrato) di superficie abitabile coperta.

Valore:

Stima basata sul metodo di confronto.

Immobile:	superficie lorda coperta	mq 69.00
	superficie netta coperta	mq 57.00

Dopo aver preso visione del bollettino redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari- OMI (vedi Allegato E) istituito dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con la F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. (note Associazioni di Categoria di Agenti Immobiliari), effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti, tenuto debito conto dello stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, si può assumere un valore

pari a **1500,00 €/mq** che moltiplicato per la superficie commerciale (**69 mq**) genera un valore Veniale totale pari a **€ 103.500,00** per l'intera proprietà.

Conclusioni Generali:

Al Valore Veniale del bene oggetto di stima, viene applicato un coefficiente riduttivo del 10 % per determinare il prezzo base d'asta, in considerazione dei seguenti fattori:

- L'asta Giudiziaria non è un mercato in regime di libera concorrenza, essendo vincolato alle procedure, norme e circolari, tempi e modalità di offerte e pagamento;
- è auspicabile che all'asta partecipino più soggetti interessati al bene, ma per giungere a tale situazione occorre che il prezzo del bene messo all'incanto sia appetibile e susciti sul mercato immobiliare giudiziario un apprezzabile interessamento;
- le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dal bene in occasione dell'asta impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma corrispondente, e ciò limita in qualche misura la commerciabilità del bene;
- trattandosi di cessione con asta la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché tanto più è contenuto il prezzo base d'asta, tanto più aumentano le possibilità (per quanto anzidetto) che nel corso della gara si raggiungono valori effettivamente aderenti al mercato immobiliare.

Per le sopracitate motivazioni il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale dell'immobile per l'intera proprietà, alla data odierna, cioè al 27 Agosto 2013, da porre a base dell'asta, arrotondato per difetto, è di **Euro 93.000,00 (euronovantatremila/00)**.

Quanto sopra ad esaurimento dell'incarico ricevuto

Genova, 27 Agosto 2013

Dott. Arch. Davide Lia

ALLEGATI :

- A) Documentazione fotografica
- B) Visura catastale Storica per Immobile
- C) Planimetria Catastale in atti dal 2008
- D) Stato di fatto e consistenza dell'immobile oggetto di stima
- E) Osservatorio del Mercato Immobiliare
- F) Comune di Genova Servizi Demografici - Certificato di Residenza e stato di famiglia
- G) Attestato di Prestazione Energetico
- H) Planimetria Catastale del 1939 in atti fino al 2008