

# TRIBUNALE DI GENOVA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. : 24/12

G.E. : Dr. CANEPA

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

...*omissis*

-----

### PREMESSA

La sottoscritta Arch. Monica Crespi, con studio in Genova (Ge), Via Timavo 33/1, regolarmente iscritta all'Ordine Architetti della Provincia di Genova al n° 1920, è stata designata C.T.U. nella procedura intestata con Ordinanza 17.05.2012 del G.E. Dr. Canepa, e in data 22.05.2012 il Giudice dell'esecuzione affidava allo scrivente esperto, che prestava giuramento di rito, l'incarico di redigere relazione peritale di stima, in base al seguente quesito:

- 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 eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*
- c. 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

- 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 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 o 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 ed 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.*

*L'esperto dovrà:*

- *sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e 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 dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

*Almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 01.02.2011 ore 10,00, l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.*

*Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata al originale depositato della relazione.*

*Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.*

*...omissis*

-----  
**QUESITO a)**

**a) DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

La documentazione ipocatastale comprensiva della certificazione ipocatastale, delle visure e planimetrie catastali, risulta completa.

**QUESITO b)**

**b) STIMA SINTETICA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DA ASSUMERE A PREZZO BASE PER L'INCANTO. VALORE DI MERCATO**

A seguito di indagini di mercato sulle quotazioni correnti, effettuate nella zona d'interesse, per immobili con caratteristiche funzionali, estetiche e sociali simili si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, anche in considerazione:

- dei parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza (tra 50 e 70 mq.), tecnologia costruttiva e grado di finitura, dimensione, forma e regolarità dei vani, esposizione, piano e luminosità, ecc.;
- dei parametri oggettivi di natura estrinseca, quali ubicazione, facilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità, ecc., e delle parti comuni;
- di un quadro d'intervento per manutenzione che preveda l'adeguamento alla normativa igienica e di sicurezza vigente; della presentazione di pratiche edilizie e catastali per la regolarizzazione edilizia-urbanistica; della sanatoria della situazione debitoria col Condominio di Via Miani 1 (vedi allegato);

in Euro 1.450,00/mq e quindi:

mq. 62 x Euro 1.450,00 = Euro 90.000,00 arrotondati

**Il valore di mercato** della quota (1/1) di proprietà dell'immobile pignorato nella causa di esecuzione in epigrafe è **Euro 90.000,00 (euro novantamila/00)**.

In considerazione di un deprezzamento del valore venale dell'immobile, in forza del fatto che la presente valutazione ha lo scopo di fissare il prezzo base per l'incanto, e pertanto il prezzo di vendita verrà determinato a seguito di offerte e successivi rilanci.

Si ritiene quindi, giusti i motivi di cui sopra, fatte le dovute considerazioni e valutazioni del caso, applicabile un coefficiente di riduzione pari al 20% al fine di individuare il valore da assumere a prezzo base per l'incanto:

Euro € 90.000,00 x 80% = Euro 72.000,00 arrotondati

### **Conclusioni**

Il valore da assumere a **prezzo base per l'incanto** della quota (1/1) di proprietà dell'immobile pignorato nella causa di esecuzione in epigrafe è il seguente:

**Euro 72.000,00 (euro settantaduemila/00)**

### **QUESITO c)**

#### **c.0) SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI**

L'immobile pignorato allo stato attuale non risulta divisibile in natura in lotti autonomi.

#### **c.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI**

Oggetto della presente perizia è il seguente cespite in Comune di Genova (Ge): nel caseggiato distinto con il civico n. 1 (uno) di Via Giovanni Miani, appartamento segnato con l'interno 9 (nove), posto al piano quinto, composto di vano d'ingresso con cucinino, soggiorno, due camere e bagno, ai confini:

- A nord civ. 2 di via Chiusone, muri perimetrali su cavedio
- A est muri perimetrali su cavedio, appartamento int. 10 e vano scale
- A sud muri perimetrali su Via Miani
- A ovest civ. 3 di via Miani

Il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Genova (codice D969R) Sez. Urb. SAM, foglio 43, Particella 133, Sub.57, Zona Censuaria 3, Indirizzo: VIA GIOVANNI MIANI n. 1, piano 5, interno 9, Categoria A/4 Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale -, Rendita Euro 361,52; in capo a: *...omissis*, e deriva da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22.07.08 n.35369 Prot. GE0267364; VARIAZIONE PER RETTIFICA ERRATA ESPOSIZ. GRAFICA ORIG. del 28.08.2007 n. 36007 Prot. GE0308326; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24.02.03 n. 28557 Prot. GE81846; VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO GRAFICO del 10.06.1986 n.26530;

#### **c.2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

##### **c.2.1) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI**

L'immobile in oggetto è ubicato nel Municipio 2 Centro Ovest, zona Sampierdarena, nelle vicinanze del Torrente Polcevera e della linea ferroviaria Genova - Milano - Torino. Via Miani è una traversa di Via W. Fillak, arteria prevalentemente residenziale, servita da negozi, attività commerciali e servizi, posta nelle vicinanze di un'ampia area di tipo industriale-artigianale con presenza di depositi e commercio all'ingrosso. Ben servita da mezzi pubblici, la zona risulta anche facilmente raggiungibile dai caselli autostradali di Genova Bolzaneto, Genova Ovest oltre che dall'Aeroporto Cristoforo Colombo.

### **c.2.2) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL' IMMOBILE**

L'appartamento costituisce parte di un complesso immobiliare a prevalente uso residenziale, che comprende oltre al civico 1 di Via Miani, anche i civv. 22 e 24 di Via W. Fillak, il civ. 2 di via Chiusone, i locali negozi e magazzini al piano terra, e le proprietà comuni, le parti dell'edificio come specificato nell'art. 1117 c.c. e tutti i locali destinati agli impianti comuni nonché gli impianti stessi.

Il particolare il civ. 1 di Via Miani risulta costituito da sei piani fuori terra oltre il piano terreno, ed è distribuito tramite 1 scala condominiale, non dotata di ascensore, composto da 12 unità immobiliari ad appartamenti.

Il palazzo ha una struttura in muratura e facciate intonacate al civile, i prospetti risultano di disegno semplice ed essenziale e vertono in mediocre stato di conservazione.

L'ingresso su Via Miani è di ridottissime dimensioni e il vano scale condominiale, non dotato di ascensore, è caratterizzato da pavimentazione in marmo e muri d'ambito finiti al civile, e nel complesso può ritenersi in pessimo stato di conservazione.

Il fabbricato è dotato di impianti di acqua potabile, gas e fognario, impianto elettrico e citofonico condominiali.

L'immobile in oggetto è un appartamento classificato A/4 - abitazione di tipo popolare, con soffitti e muri d'ambito intonacati al civile, di altezza interna mt. 2,85.

Risulta costituito complessivamente di vano d'ingresso con cucinino, soggiorno, due camere e bagno.

I pavimenti delle stanze e dei servizi sono in piastrelle di ceramica, e le pareti e i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati.

Il servizio igienico è dotato di apparecchi sanitari in ceramica bianca (lavabo, bidet, vaso e doccia) di tipo medio, con rivestimenti in ceramica.

I serramenti interni (porte) sono in legno tamburato e quelli esterni (finestre) sono in alluminio di colore bianco, dotati di persiane in alluminio alla genovese.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è da qualificarsi nel complesso mediocre.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idraulico e riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio; nel cucinino è presente la calderina collegata a tubi di aerazione e scarico in facciata (passanti in esterno nel bagno), i fuochi sono dotati di cappa aspirante senza scarico a tetto; nel complesso tali impianti, risultano solo parzialmente conformi alla normativa vigente.

L'immobile ha una **superficie utile abitabile di mq. 56** circa, altezza prevalente interna di mt. 2,85 ed è composto dei seguenti locali:

- ingresso mq. 12,5
- cucinino mq. 3,1
- bagno mq. 5,0
- soggiorno mq. 15,1
- camera mq. 11,7
- camera mq. 8,4

Per i criteri di computo della superficie commerciale si fa riferimento alla Norma UNI 10750 applicabile sia agli immobili ad uso residenziale che commerciali, che prevede:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali (a. 100% sup. calpestabili; b. 100% pareti interne non portanti; c. 50% delle sup. delle pareti portanti interne e perimetrali comunque non superiori al 10% della somma dei punti a. e b.);
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, dei balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici pertinenziali (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Applicando i parametri sopraindicati si ottiene **la superficie commerciale di mq. 62.**

### **c.3) STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEL BENE**

*...omissis*

L'immobile risulta attualmente occupato dalle seguenti famiglie anagrafiche:

*...omissis*

come risulta dagli stati di residenza e famiglia allegati alla presente.

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Genova non risultano, per l'immobile pignorato in oggetto, contratti d'affitto registrati e trascritti.

#### **c.4) FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO ACQUIRENTE**

Alla data di trascrizione del pignoramento effettuata il 03.02.2012 R.P.N. 3340 per il bene in oggetto si sono riscontrati i seguenti vincoli:

- Per l'immobile non risulta verificata la regolarità edilizia-urbanistica;
- Risulta sussistere situazione debitoria nei confronti del Condominio di via Miani 1.
- L'appartamento risulta occupato dal proprietario e da altre due famiglie anagrafiche, in relazione alle quali non sono stati reperibili contratti d'affitto registrati e trascritti.

#### **c.5) FORMALITA' E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

*...omissis*

#### **c.6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene oggetto di pignoramento si sono effettuati presso gli Enti preposti tutti gli accertamenti del caso.

L'immobile in Via Miani 1/9, sito in Genova nel Municipio 2 (Centro Ovest), ricade nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2000) in Zona B, sottozona BB-RQ e nel P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92 del 07.12.11 in Zona AR-RU "Ambito di Riqualficazione Urbana Residenziale", risultando in regime di salvaguardia.

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) ricade in Ambito 53D - Area TU; nel Piano di Bacino del Torrente Polcevera ricade in "Zona esondabile", ma non risulta soggetto a vincolo idrogeologico; non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 42/2004 (ex. legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico. Per la casa non è stato possibile reperire presso il Comune di Genova il progetto originario della costruzione.

All'Ufficio Tecnico Erariale risultano presentate Variazione in data 10.06.1986 Prot. 26530 per AGGIORNAMENTO GRAFICO, e Variazione in data 28.08.2007 n. 36007 (Prot. N. GE0308326) per RETTIFICA ERRATA ESPOSIZIONE GRAFICA ORIGINARIA.

A seguito della richiesta di consultazione e verifica presso l'Archivio Certificazioni di Agibilità dell'Edilizia Privata per l'immobile non risulta agli atti l'esistenza del relativo decreto e/o certificazione.

Lo stato attuale dell'immobile pignorato nella sua consistenza e nella distribuzione interna corrisponde alle attuali risultanze catastali, ma sono state realizzate opere edilizie di riodino dell'appartamento, con modifica dei locali bagno e cucina, non conformi alla

normativa igienica e di sicurezza e al Regolamento Edilizio Comunale vigenti, e non supportate da progetti e/o sanatorie edilizie depositate presso gli uffici Edilizia Privata del Comune di Genova.

Per la regolarizzare della situazione edilizia-urbanistica dell'immobile pignorato, sarà necessario presentare al Comune di Genova, Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia, un progetto per il mantenimento delle opere eseguite con adeguamento alla normativa vigente, ai sensi della L.R. n° 16/2008.

Con quanto sopra, ritenendo di avere assolto al mandato a suo tempo ricevuto, la scrivente resta comunque a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento la S.V.Ill.ma dovesse ritenere opportuno richiederle.

Genova, 3 agosto 2012

Il CTU  
arch. Monica Crespi

#### ALLEGATI:

1. Attestazione in merito agli adempimenti di cui all'art. 173-bis della legge 80/2005
2. Verbale di accesso all'immobile
3. Visure catastali attuale e storica
4. Planimetrie catastali anni 1986 e 2007
5. Estratto Toponomastica sc. 1:2000 e plan. Comune di Genova scala 1:1000
6. Atto di proprietà Notaio Noli Angelo di Genova in data 19.09.2007
7. Documentazione Amministrazione Condominio Via Miani 1
8. Riprese fotografie
9. N° 5 certificati anagrafici (n° 3 famiglie)
10. Certificazione Energetica