

R.E. 12/2015

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII[^]

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

CONTRO

. G.E.: Dr. Franco Davini (ud. 11/05/2016 h 12,00)

<p>RELAZIONE DI STIMA</p>

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Paolo Gallelli

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova col N° 5293

Part. IVA N° 03373560105, C.F. GLLPLA42S26I225N

Con studio in Via Siena ¾ 16146 Genova (cell 3284298863 tel. e fax 010 310175)



LOTTO UNICO: costituito da un appartamento sito in Genova Via di Prè civico 7, interno 6.

VALORE BASE D'ASTA: 82.500,00€

(OTTANTADUEMILACINQUECENTO EURO)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE
IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA E VALORE
STIMATO

Piena proprietà dell'appartamento posto al piano terzo del fabbricato sito in Genova, Via di Prè civico 7, int.6 (Genova/Prè), composto da un ingresso, cucina, bagno/WC, quattro camere e un ripostiglio cieco.

(cfr. planimetria in All. 1c)

1.1 ***Dati tecnici:***

Appartamento: superficie lorda **commerciale coperta 139mq ca.**

(calcolata come da DPR 138/1998).

Superficie utile calpestabile 118mq ca.

Dal punto di vista energetico l'immobile è in classe G, privo di impianto di riscaldamento (cfr. certificato energetico in All.1e)

1.2 ***Identificativi catastali.***

L'appartamento è censito al Catasto dei Fabbricati di Genova sezione GEA, foglio 80, particella 150, sub 8, ZC 1A, categoria A/4, classe 5, vani 7, rendita catastale Euro 433,82 (cfr. visura catastale in All. 2a).

1.3 ***Regolarità catastale/edilizia*** (cfr. *dettagli riportati al §7).*

Non esiste progetto approvato, in quanto l'immobile è storico, di probabile costruzione antecedente il 1900. Per tale motivo ai fini della regolarità



edilizia fa fede la planimetria catastale che risale al 19/12/1939. Rispetto a questa si rilevano lievi difformità essenzialmente per modifiche alla cucina ed al bagno (ex latrina), sicuramente migliorative dei livelli igienico sanitari preesistenti. Per i dettagli si rimanda al § 7.

Complessivamente per rendere l'immobile conforme, si prevede un esborso di circa 2500 euro per le opere citate al §7 e la parcella di un professionista incaricato delle pratiche.

1.4 ***Confini.***

Cortile interno, muro perimetrale, Via Prè, vano scala, appartamento interno 7, sopra interno 8 sotto interno 4.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: si tratta del centro storico di Genova zona popolare, residenziale, dotata di negozi e servizi, servita anche da numerosi mezzi di trasporto pubblici e dalla metropolitana con stazione nelle vicinanze (darsena). Significativi problemi di parcheggio, impossibile in Via di Prè, non accessibile alle autovetture, però facilmente reperibile negli ampi parcheggi ricavati nelle vicinanze (parcheggio dell'Acquario, del Porto Antico e Park della Marina). La zona è ovviamente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle immediate vicinanze si apre la zona del porto vecchio con l'acquario, zone di attrazione turistica.

Caratteristiche delle zone limitrofe: nelle vicinanze si trova, verso levante la zona di Molo Maddalena, avente sostanzialmente le stesse caratteristiche, mentre verso ponente si incontra la zona di San Teodoro con caratteristiche analoghe e comunque dotate di tutti i servizi ed attraversata da numerosi mezzi pubblici. Non vi sono particolari attrazioni

paesaggistiche salvo che nella zona Foce nel tratto prospiciente il mare.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal figlio dell'esecutata e dal nipote dell'esecutato (vedere verbale in All. 1b), che hanno dichiarato che l'esecutata era momentaneamente in Senegal e che sarebbe rientrata a breve e che l'esecutato si era trasferito a Bergamo per motivi di lavoro. La valutazione è stata fatta pertanto come immobile libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Premessa: sono destinati ad essere cancellati il pignoramento per cui si procede e quelli eventualmente successivi (attualmente non presenti nel certificato storico ventennale in All.4a). La loro eventuale cancellazione formale è a cura ed onere dell'aggiudicatario.

Nel caso specifico:

4.1.1 Domande giudiziali o altre iscrizioni pregiudizievoli: non ve ne sono salvo quelle citate nel seguito e quindi nessuna rimarrà a carico dell'aggiudicatario (*Nota: non sono infatti presenti iscrizioni di questo genere nel certificato storico ventennale in All. 4a..*)

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: non ve ne sono e quindi nessuna rimarrà a carico dell'aggiudicatario (*Nota: i proprietari sono entrambi esecutati*)

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno (*cfr. nota al § 4.1.1 in particolare non sono presenti iscrizioni di asservimenti urbanistici nell'atto di compravendita*)

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuno (cfr. nota al § 4.1.1 in particolare non sono presenti iscrizioni di asservimenti urbanistici nell'atto di compravendita)

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati (a cura ed onere dell'aggiudicatario)** (per

maggiori dettagli si rimanda al certificato storico ventennale in All.4).

Si premette che il certificato storico ventennale é stato correttamente richiesto su tutti i proprietari per il periodo loro spettante, nel ventennio antecedente al pignoramento (R.P. Nr. 5266 del 27/3/2015)

4.2.1 Iscrizioni

- **I**
scrizione R.P. nr. 9786 R.G. 40318 del 7/8/2004: ipoteca volontaria a fronte di concessione di mutuo (a rogito Notaio Massimo Di Paolo di Genova) per un importo di 222.000,00€ a fronte di un capitale di 148.000,00€, iscritta contro entrambi gli esecutati, per la quota ½ ciascuno, a favore della Banca Intesa S.P.A. (C.F. 00799960158) .

4.2.2 Trascrizioni

Pignoramento immobiliare sull'intera proprietà, trascritto a Genova il 27/3/2015 al R.P.N. 5266, R.G. 6890 a favore *****, contro *****, sull'immobile di Via Pré 7/6 piano 3^a (GEA F80P150S8) per un importo di 6.959,39€ oltre interessi di mora e spese, in forza di atto giudiziario rep. 13600 in data 4/1/2015.

Trascrizione R.P. nr. 21636 R.G. nr. 30705 del 14/9/2011:

pignoramento immobili sulla quota pari ad ½ dell'immobile

esecutato (Via Pre 7/6 piano 3^ , GEA F80P150S8),
 *****, contro *****, in forza di atto
 giudiziario rep. 6754/2011 del 9/8/2011, per un importo di 3.883,64
 oltre interessi e spese.

Trascrizione R.P. nr. 34199 del 4/12/2006 R.G. nr. 57613:
pignoramento immobili sulla quota pari ad ½ dell'immobile
 esecutato (Via Pre 7/6 piano 3^ , GEAF80P150S8), a favore
 *****, contro ***** (non viene indicato
 l'importo per cui si procede).

Trascrizione R.P. nr. 24984 R.G. nr. 40317 del 7/8/2004 atto di
 compravendita Notaio Massimo di Paolo di Genova per l'intera
 proprietà dell'immobile esecutato (GEA F80P150S8) a favore degli
 esecutati in regime di separazione dei beni, per la quota di ½
 ciascuno e contro Ernesto Di Blasi (DBLRST46P19D960B).

Trascrizione R.P. nr. 16902 R.G. nr. 24743 del 15/10/1998, atto di
 compravendita Notaio Massimo di Paolo di Genova per la quota
 ½ sull'immobile esecutato (GEA F80P150S8) a favore di Ernesto
 Di Blasi (DBLRST46P19D960B) (in regime di separazione di
 beni) e contro Giuseppe Di Blasi (DBL GPP40T10D9600) (in
 regime di separazione di beni).

**N.B.si rileva che tutti gli atti sono stati trascritti sull'immobile
 pignorato citando i dati catastali corretti: GEAF80P150Sub8)**

4.2.3 Altre trascrizioni o limitazioni d'uso che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Nessun altro (vedere nota al § 4.1.1)



4.3 Oneri di regolarizzazione

urbanistico-edilizia e catastale

Il costo per le irregolarità descritte in dettaglio al § 1.3 ammonta a 2500 euro ca..

Detti valori sono comprensivi sia degli oneri per sanare e irregolarità sia la parcella del professionista incaricato della sanatoria e del riaccatastamento dell'immobile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'amministratore, Sig. Alessandro Pinna, dello studio AEA Pinna, ha inviato copia dei consuntivi e preventivi degli anni 2014 e 2015, da cui risulta esservi ritardi di pagamento per 12.000,00 € al 31/12/2015, mentre al 31/12/2014 i ritardi di pagamento ammontavano a 5313,00€, di cui 1628ca. di conguaglio. La grossa differenza fra il 2014 ed il 2015 é dovuta ai ritardi di pagamento per il rifacimento del tetto e delle falde.

Circa lo stato del condominio, l'amministratore segnala che:

- Tetti e falde sono stati appena rifatti. Manutenzione straordinaria terminata nel 2014.
- Nessuna manutenzione straordinaria deliberata al momento
- Ascensore non di proprietà condominiale, ma di sole 4 persone (non dell'interno 6)
- Non vi è impianto di riscaldamento condominiale.
- Spesa media ordinaria dell'immobile, escluse spese straordinarie €1500/anno.

N.B.: in base all'art.63 del dispositivo di attuazione del c.c., sono a carico dell'acquirente le spese condominiali dell'anno in cui avviene l'aggiudicazione del bene, nonché quelle relative all'anno precedente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI

PROPRIETARI (cfr. certificato ipotecario in All. 4a e visura storica per immobili in All. 2a)

Attuali proprietari per il 50% ciascuno in regime di separazione dei beni: *****, cui l'immobile esecutato venne venduto in data 21/7/2004 con rogito Notaio Di Paolo Massimo di Genova rep. 58221, trascritto a Genova in data 7/8/2004 al R.P. Nr. 24984

Precedente proprietario Di Blasi Ernesto, nato a Gela il 19/9/1946 (DBLRST46P19D960B), proprietario al 100% dal 15/9/1998 al 21/7/2004 a seguito di compravendita del 50% di proprietà dal Sig. Di Blasi Giuseppe tramite compravendita a rogito Notaio Massimo di Paolo di Genova repertorio nr. 40943 del 15/9/1998 , R.P. nr. 16902 R.G. nr. 24743 del 15/10/1998.

Precedentemente il 50% della proprietà spettava a Di Blasi Giuseppe, nato a Gela il 10/12/1940, proprietario insieme al sopra scritto Di Blasi Ernesto dal 14/5/1993 per atto di compravendita, a rogito Notaio Ferrandino di Genova rep. nr. 170835.

Precedente proprietario Di Blasi Ernesto, sopra scritto, per il 100% della proprietà per compravendita in data 3/10/1983 dal Sig. Mazzone Domenico nato a San Pier D'arena il 25/3/1929 tramite rogito Notaio Voiello di Genova repertorio 22553 del 25/5/1989.

7.

REGOLARITA' EDILIZIA

Premessa: negli uffici tecnici del Comune di Genova non sono stati trovati condoni in base alla L47/85 ed alla successiva L 23/12/94 n. 724 e successiva del 2004 e neppure decreto di abitabilità.

Non esiste progetto approvato. Non sono state trovate pratiche edilizie dal 1995 e neppure comunicazioni in base all'art. 26 Dlgs 47/85. L'immobile è sicuramente antecedente all'entrata in vigore della Legge urbanistica (L

1150 del 17/8/1942) che obbligava a richiedere concessione edilizia (Capo IV Art. 31) supportata da progetto.

Pertanto ai fini della regolarità edilizia fa fede la planimetria catastale presentata in data 30/12/1939 (in All. 2b). Rispetto a questa sono state riscontrate le seguenti irregolarità. La latrina, che si apriva direttamente sulla cucina é stata allargata ed allungata a formare il locale doccia/WC, a danno della cucina stessa, trasformata in angolo cottura. Davanti al WC/doccia é stato realizzato un disimpegno che lo separa dal cucinotto, che dovrà essere dotato di porta di chiusura. La finestrella che dava aria alla latrina é stata mantenuta invariata senza aumentarne l'apertura a 0,75mq, come sarebbe stato richiesto dal REC. La cucina non é stata dotata, di canna fumaria sfociante a tetto, condizione peraltro preesistente. Si ritiene opportuno dotarla di aspirazione fumi che in questo caso può essere fatta sfociare in facciata. Il tutto ha comunque comportato sicuro miglioramento delle condizioni igienico sanitarie preesistenti.

Lo sgabuzzino cieco da cui si accedeva alla stanza Nr. 4 é stato frazionato mediante innalzamento di un muro che peraltro non raggiunge il soffitto, in modo da realizzare un disimpegno con la suddetta stanza.

Detto sgabuzzino é stato dotato di una finestrella che si apre direttamente sulle scale interne, condizione non ammessa dal REC e che quindi dovrà essere chiusa.

Le opere di cui sopra, salvo l'apertura della finestrella sulle scale che dovrà essere richiusa, non sono in contrasto con il REC e rientrano nella categoria delle opere interne. Pertanto possono essere completate sulla base di quanto sopra detto, trattandosi di opere di manutenzione ordinaria (porta

nell'antibagno, canna di estrazione fumi dalla cucina) e sanate in base all'art. 22 della LR 16, con l'esborso di 172 euro circa . Si dovrà poi procedere al riaccatastamento con un costo di 600euro circa. Complessivamente per rendere l'immobile conforme, si prevede un esborso di circa 2500 euro per le opere sopra citate e la parcella di un professionista incaricato delle pratiche.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) entrato in vigore nel 2015, il fabbricato di cui l'immobile esecutato fa parte è ricompreso in Zona AC-CS (cfr. doc. in All. 3b).

Relativamente al PTCP l'immobile è compreso in ambito 53E area SU (cfr. All. 3b).

9. VINCOLI

L'immobile esecutato ricade in area vincolata dal piano di bacino della provincia di Genova, ambito 14, in zona non esondabile (si omette la cartografia facilmente reperibile nel sito www.pianidibacino.ambienteinliguria.it).

Non esistono altri vincoli, in particolare vincoli ambientali o idrogeologici e quelli sulla tutela del patrimonio storico architettonico (L. 1089 del 1/6/1939 e successiva 490/99 e D.Lgs. 42/2004) (cfr. cartografia con evidenziati i vincoli in All. 3

10. CARATTERISTICHE

DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture orizzontali, verticali e solai: muri portanti in pietrame e solai in



legno; condizioni: buone (*assenza di crepe significative o avvallamenti o segni che possano denunciare cedimenti strutturali*)

Coperture: tetto prevalentemente a lastrico solare, rifatto di recente (2014).

Scale: interne, data la vetustà dell'immobile si ritiene siano con struttura portante in legno, apparentemente in buone condizioni(non si rilevano crepe o affossamenti tipici dei cedimenti strutturali).

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna: pavimentazione antistante il portone, in blocchi di pietra serena in discrete condizioni

Pareti esterne di facciata: muratura in pietrame rifinita con intonaco in arenino alla genovese in discrete condizioni verso via Pre: non si rilevano macchie significative. (non richiedono comunque interventi nel breve termine). La parti di facciata che danno verso i vuoti, presentano estese macchie, ma non se ne prevede il rifacimento a breve.

Portone atrio: a doppia anta, in legno in discrete condizioni.

Atrio: pavimentazione in ardesia in mediocri condizioni, pareti in intonaco in mediocri condizioni, soffitto in intonaco verniciato chiaro in mediocri condizioni.

Scale: pedate in ardesia, si rileva tra l'altro che alcune lastre presentano assottigliamento verso il centro indice di usura prolungata nel tempo pianerottoli in quadrotti di marmo bianco e nero tipicamente genovesi, in discrete condizioni.

Pareti delle scale in intonaco pitturato con tinte chiare, in mediocri condizioni. L'amministratore ha segnalato non essere comunque previsti interventi nel breve termine.

Portoncino di ingresso all'interno 6: in ferro, di aspetto modesto.

Infissi esterni: persiane alla genovese in alluminio verniciato verde verde in buone condizioni, le finestre sono in alluminio verniciato bianco a doppi vetri in buone condizioni.

Infissi interni: porte a battente in legno verniciato con smalto bianco, in mediocri condizioni.

Pavimenti: ovunque in graniglia alla genovese in discrete condizioni, salvo che nel bagno ed in cucina dove vi sono piastrelle in ceramica chiara in discrete condizioni e nel disimpegno davanti alla seconda camera dove si rileva parquet in legno in discrete condizioni.

Pareti/soffitti:

nel bagno: piastrelle in ceramica chiara di piacevole aspetto, fino ad altezza di ca 2 metri, sono in discreto stato, oltre si rileva intonaco in mediocri condizioni, con ampie macchie ed una estesa macchia di muffa sul soffitto;

in cucina/camere/ingresso/corridoio: in zona cucina si rilevano piastrelle di tipo corrente in mediocri condizioni fino a ca. 1,8m, dopo di che vi é intonaco verniciato bianco in mediocri condizioni (presenza di ampie macchie). Nell'ingresso e nelle stanze le pareti sono in intonaco verniciato bianco o colori verde e rosa in mediocri condizioni: si rilevano ampie macchie: richiedono quindi una accurata rasatura e una ripittura con due mani di vernice.

I soffitti: sono in intonaco verniciato con colori traspiranti lavabili bianchi, in mediocri condizioni.

Impianti:

Citofonico/apriportone: presente e funzionante

Ascensore: esistente.

Gas: esistente

Idrico: sotto traccia ed allacciato alla rete comunale.

Impianto termico ed ACS: Non vi è impianto di riscaldamento, ma solo una calderina per la produzione dell'acqua calda sanitaria, di non recente fabbricazione, con scambio aria e sfiato in facciata.

Non vi sono termosifoni.

Telefonico: non si è rilevato impianto telefonico, anche se l'allaccio non presenta difficoltà.

Elettrico: prevalentemente sotto traccia, anche se si rileva qualche filo "volante". Non si rileva filo di terra. E' stato installato un magneto-termico differenziale (salvavita), che però appare di non recente costruzione e quindi se ne suggerisce la sostituzione (spesa 50,00 euro ca.).

Fognatura:collegata alla fognatura comunale.

11. VALUTAZIONE DEL PREZZO A
BASE D'ASTA

A) STIMA IN BASE AI PARAMETRI TECNICI.

Il procedimento di stima e' stato effettuato "a valore venale", ossia in base ai metri quadri lordi vendibili dell'appartamento moltiplicati per i prezzi medi unitari a metro quadro rilevati nella zona. I metri quadrati lordi vendibili, sono pari a ca. 139 mq. L'importo a metro quadrato fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio (in All. 2c) indica da un minimo di 1450€/mq ad un max di 2050€/mq per la zona che comprende Via Pré .

L'importo é sembrato veramente eccessivo, date le caratteristiche dell'immobile, la zona ed il suo stato.



Peraltro i valori proposti per Via Pre da Fiap vanno da un minimo di 700€/mq ad un massimo di 900€/mq.

Data la notevole differenza fra i due dati, si sono interpellate le agenzie locali che hanno indicato come esagerati e fuori mercato i valori OMI per la zona e lo stato dell'immobile, mentre hanno proposto i valori minimi FIAIP, giustificati dalle caratteristiche non signorili, dalla poca luminosità, dalla mancanza di vista aperta ed al terzo piano, con opere interne da sistemare (antibagno) con le pareti e porte da ripitturare.

Si conviene con le agenzie locali e pertanto si assume un importo di 700€/m². Quindi il valore più probabile risulta pari a $700 \times 139 = 97.300,00\text{€}$.

Si fa rilevare però che l'importo sopra calcolato non può essere assunto come prezzo base dell'incanto, in quanto normalmente il mercato cui si rivolge è ridotto per motivi psicologici: non tutti i possibili compratori hanno l'esperienza o l'atteggiamento necessari per partecipare alle aste giudiziarie. Inoltre la necessità di procedere alla vendita in tempi brevi e la necessità di possedere nel breve termine l'intero importo spuntato all'asta, riduce inevitabilmente la quantità di persone che potrebbero essere raggiunte dalla pubblicità del prodotto in vendita e/o che possono permettersi di partecipare. Inoltre le condizioni di mercato attuali, in cui si rileva una forte riduzione delle transazioni, data la crisi ancora in atto, sono tali che il dover procedere ad una vendita in tempi ridotti porta alla necessità di ridurre in maniera significativa l'importo a base d'asta. Per i suddetti motivi si deve assumere una riduzione del 15% sui valori sopra citati, al fine di stabilire l'importo a base d'asta sufficientemente allettante. Pertanto

l'importo da assumere come prezzo base per l'incanto è pari a 97.300,00€ -15%=82.705,00€, arrotondato a 82.500,00€ e quindi 593€/mq ca, valore significativamente inferiore ai minimi esposti da OMI.

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto del pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile in lotti, dato che il costo supererebbe il 15% del valore dell'immobile e sarebbe ben superiore all'eventuale vantaggio.

13. DESCRIZIONE DELLE

OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

Nomina con ordinanza in data 9/9/2015 (All. 1a)

Giuramento in data 10/11/2015 (All. 1b)

Esame certificato storico 10/11/2015

Richiesta dati storici catastali e planimetria catastale (Ag. del Territorio di Genova) in data 12/11/2015

Verifica esistenza di eventuali progetti approvati-decreti di abitabilità-condoni- in data 12/11/2015

Richiesta di sopralluogo in data 12/11/2015.

Effettuazione del primo sopralluogo in data 27/11/2015: non é stato possibile accedere all'immobile in quanto non consentito dagli inquilini , stante l'assenza degli esecutati.

Prenotazione Nr. Certificato energetico 27/11/2015.

Richiesto autorizzazione usa forza pubblica per l'accesso, nomina custode e sospensione delle attività in data: 2/12/2015.

Autorizzazione proroga consegna , ordine liberazione e nomina custode

in data 23/12/2015.

Effettuazione sopralluogo, previo accordo con SAMA in data 3/3/2016

Emissione certificato energetico da parte di professionista abilitato in data 7/4/2016.

Estratto del P.U.C. 2015 e PTCP in data 7/4/2015

Verifica importi di stima tramite prezzario FIAIP, su internet (Ag. Territorio O.M.I.) e presso agenzie locali 7/4/2016

Ultimazione relazione di stima 12/4/2016

Invio via PCT e-mail e via posta ordinaria della relazione medesima all'avvocato procedente, agli esecutati via posta certificata 13/4/2016.

Consegna di copia cartacea in cancelleria in data 14/4/2016

14. DOCUMENTI ALLEGATI

ALL.1:-Nomina a CTU, quesito, richiesta uso forza pubblica, nomina custode, verbale del sopralluogo, planimetria dell'unita' immobiliare rilevata durante il sopralluogo, certificato energetico.

ALL.2:-Planimetrie esistenti a Catasto e dati catastali dell'unità immobiliare.

ALL.3:-Altri dati reperiti presso gli Uffici Tecnici del Comune, carta tecnica comunale, PTCP, PUC 2015, quotazioni OMI.

ALL.4:-Certificato storico ventennale, pignoramento.

ALL.5:-Fotografie dell'unita' immobiliare

?Genova 12/4/2015