

**N° R.E.754/2015**

**Roberta Canessa**

**A R C H I T E T T O**

Via Albaro 26/9 – 16145 Ge - Tel. 010 31.15.13 - Fax 010.89.35.767 - E-Mail r.canessa@aruba.it

\*\*\*\*\*

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

VII Sezione

G.E. Dott.

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra

rappresentato e difeso da Legale: Avv. Federica Binocoli

avverso

\*\*\*\*\*

Ill.mo Dott.

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Canessa, con studio in Via Albaro 26/9 – Genova, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n°2321 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, a seguito di nomina di Perito Estimatore d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe con incarico di redigere relazione peritale di stima in base ai quesiti posti, formula la presente perizia relativa all'immobile consistente in **N° 1 UNITA' IMMOBILIARE** sita in **Via Zella 13/5**, stimando il valore dell'unità abitativa in:

**€ 64.000,00 (Sessanta quattromila/00 euro)**

**AFFIDAMENTO DI INCARICO**



La sottoscritta prestava giuramento di rito nell'udienza del giorno 01.06.2016; con

incarico di redigere relazione peritale i quesiti di rito risultano:

a) *verifichi l'esperto innanzi tutto la completezza della documentazione di cui all'art.*

*567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*

*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.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della*

*superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro*

*quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le*

*correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per*

*l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in*

*maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di*

*manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel*

*corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali*

*insolute . In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato*

*in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi,*

*escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i*

*valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;*

b) *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. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni.*

*4. 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 o comunque con data certa anteriore.*

*5. 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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

*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 nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*





- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6. 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

7. 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.

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.



8) Il perito dovrà, altresì procedere alla redazione dell'APE

d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, 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.

**QUESITO a)**

-verifichi l'esperto innanzi tutto 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

-provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria,

In data 14 Luglio 2016 veniva effettuato sopralluogo, in presenza del

**a.1. Criteri di Stima**

La stima del bene verrà effettuata a valore venale. Quest'ultimo sarà determinato sulla scorta dei valori di mercato della zona, tenuto conto delle caratteristiche, dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'edificio di cui fa parte.

Si terranno inoltre in considerazione il grado di finitura, l'ubicazione e le condizioni di manutenzione.

Con riferimento alla zona si terrà presente la vicinanza di negozi, mezzi pubblici, scuole, il grado di inquinamento e la rumorosità per traffico, nonché la difficoltà di parcheggio e la densità abitativa.

In relazione all'edificio si considereranno gli eventuali vincoli gravanti e le condizioni di accessibilità.



Per quanto riguarda il bene in oggetto verranno prese in esame anche la superficie, l'accessibilità carrabile e l'appetibilità economica.

Il valore valutato in funzione dei parametri sopracitati, terrà conto della superficie lorda, considerando i muri perimetrali per uno spessore massimo di 50 cm e il 50% dei muri di confine con altre proprietà.

#### *a.2. Fonti di informazione*

- Acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona;
- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio

*Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;*

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio

*F.I.A.I.P.;*

- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

#### *a.3 Dati Osservatorio Immobiliare*

L'Osservatorio Immobiliare nella zona di Via Zella fornisce prezzi per le abitazioni di tipo economico compresi tra i 1.050,00 e i 1.450,00 €/mq

#### *a.4 Stima del valore a base d' asta*

Considerando lo stato dell'immobile e soprattutto gli affacci, l'accesso all'edificio e all'alloggio, la difficoltà di parcheggio e la superficie commerciale pari a mq. 61,14.

$$\text{Mq. } 61,14 \times 1.050,00 \text{ €/mq} = 64.197,00 \text{ €.}$$

**Valore a base d' asta: € 64.000,00**

#### **QUESITO b)**

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

*b.1. L'identificazione del bene" comprensiva dei confini e dei dati catastali;*





b.1.1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

Il bene sito nel Comune di Genova, **Via Zella civ. 13 int. 5, secondo piano**

L'ubicazione del bene oggetto della presente relazione si desume dallo stralcio planimetrico che viene annesso in (*Allegato 2*).

L'immobile fa parte di un edificio edificato nel 1932 dalle caratteristiche popolari

L'edificio come rilevabile dalla documentazione fotografica è in sufficiente stato di manutenzione nelle parti esterne dell'edificio.

Il portone di accesso è in metallo; l'atrio condominiale, in condizione discrete, è pavimentato in piastrelle di cemento colorate (cementine); pedate ed alzate sono in marmo, le pareti tinteggiate con lambrino smaltato sino ad altezza di 150 cm, in discreto stato di manutenzione; le ringhiere sono in ferro verniciato con corrimano in legno.

*Caratteristiche zona:* l'immobile si trova nella Circostrizione di Rivarolo, Genova Municipio II Centro-Ovest; il quartiere è situato a ridosso del torrente Polcevera, lato Est, in un area sottoposta a grandi opere di riqualificazione architettonica, la Via in cui sorge l'edificio collega Via Mansueto con Via Michelangelo Buonarroti e Via Lodovico Ariosto, le zone limitrofe sono caratterizzate da edifici dei primi 900, la zona è costituita per lo più da edifici con abitazioni di tipo economico/popolare, con traffico scarso.

*Caratteristiche zone limitrofe:* l'edificio risulta essere compreso nella zona tra Via Mansueto e Via Lodovico Ariosto, il quartiere negli ultimi anni risulta in stato di degrado.

*Collegamenti pubblici:* i mezzi pubblici (autobus) si fermano nella Via dove sorge l'edificio, a circa 50 metri dall'immobile.

La metropolitana che dista circa 150 m dall'edificio.







L'edificio di tipo popolare presenta particolari decorativi di discreto livello.

Il bene, oggetto della presente relazione di stima, accertato al momento del sopralluogo del 14/07/2016 è così articolato: ingresso (4,11 x 1,30 m) (foto 7); camera (4,11 x 2,80 m) (foto 8); un disimpegno da cui si possono raggiungere: una camera da letto (4,16 x 2,82 m) (foto 9), un servizio igienico (2,44 x 1,44 m) (foto 10); ed infine una cucina (4,27 x 2,52 m) (foto 11).

L'unità ha un'altezza interna pari a 3,20 m.

Tutti i vani abitabili sono dotati di finestratura.

*Caratteristiche strutturali:*

*Strutture verticali:* muratura - condizioni: buone

*Solai:* travetti e pignatte - condizioni: buone

*Copertura:* piana - condizioni: scarse

*Componenti edilizie e costruttive:*

*Pavimentazione esterna:* accesso da spazio privato in condizioni sufficienti.

*Pareti esterne:* la facciata è rifinita in intonaco tintecciato; condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:* l'accesso all'immobile avviene con portone in metallo e vetro - condizioni: buone.

*Infissi esterni:* finestre in alluminio e persiane in PVC. - condizioni: normali.

*Infissi interni:* in legno di scarsa qualità - condizioni: scarse.

*Bagno:* le pareti e il pavimento sono rivestite con piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti

*Pavimenti:* il pavimento è in piastrelle, graniglia in cucina - condizioni: sufficienti.

*Pareti:* le pareti sono tintecciate in tutti i vani tranne cucina e bagno dove sono rivestite in piastrelle ceramiche - condizioni: scarse.

*Impianti:*



Citofonico: presente

Ascensore: assente

Gas: presente

Elettrico: in parte sottotraccia in parte in canalina esterna, certificato di conformità

non reperibile

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciata alla rete comunale

Telefonico: presente

Termico: autonomo

*Dati tecnici:*

Abitazione posta al secondo piano con accesso da Via Zella composta da ingresso, camera, disimpegno su cui affacciano nell'ordine: una seconda camera da letto, un servizio igienico e una cucina. Tutti i locali abitabili sono finestrati.

*Calcolo superficie virtuale*

L'unità ha una superficie calpestabile di 44,56 mq, essendo che l'unità è priva di qualsiasi accessorio pertanto la superficie **lorda commerciale di mq 61,14**

**corrisponde alla superficie virtuale**

*b 3. La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni.*

Dal 06/10/1986 sino al 25/09/2003 la proprietà era della \_\_\_\_\_ per la totalità delle quote.

Dal 25/09/2003 sino al 17/10/2008 il precedente proprietario era la \_\_\_\_\_ per la totalità delle quote.

Dal 17/10/2008 l'immobile risulta in capo alla \_\_\_\_\_ per la totalità delle quote



*b.4 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 risulta intestato a \_\_\_\_\_ Attualmente l'unità immobiliare risulta occupata dalla stessa e dalla propria famiglia

*b 5. 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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (Ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

A seguito di contatti con l'Amministratore di condominio pro-tempore sono emersi i seguenti dati

Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione riferito agli anni  
2016/2017 600,00 €

Sono state deliberate spese straordinarie per il rifacimento gradini esterni, di competenza dell'alloggio risultano 105,28 €

Spese condominiali non pagate 312,31 €

b.5.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna

b.5.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:





nessuna

b.5.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

b.5.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

*b.6. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

E' allegata al fascicolo di causa la documentazione ipocatastale relativa al predetto immobile e annessa alla presente relazione nel fascicolo degli allegati separati a firma del Notaio Enrico Siracusano

b.6.1. Iscrizioni:

- Iscrizione ipotecaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Genova in data 25/09/2003 Reg. Part. N. 9633, Reg. Gen. 35910 a favore di \_\_\_\_\_, a rogito Notaio \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per un importo totale di 62.000,00 Euro, con durata 15 anni; ipoteca di 124.000,00 Euro gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva

- Iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Genova in data 17/10/2008 Reg. Part. N. 7524, Reg. Gen. 38816 a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

per un importo totale di 99.750,00 €; per una durata di 30 anni, a fronte di un ipoteca di 199.500,00 €, gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

b.6.2. Trascrizioni:

- - Atto di compravendita trascritto a Genova in data 27/10/2008 Reg. Part. N. 25605, Reg.Gen.n.38815 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ autenticato dal Notaio \_\_\_\_\_ in data 17/10/2008;

- Atto di compravendita trascritto a Genova in data 06/10/2003 Reg. Part. N.



21587, Reg.Gen.n.35909 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

autenticato dal Notaio \_\_\_\_\_ in data 25/09/2003;

- Alla \_\_\_\_\_ l'immobile era pervenuto per successione dalla

Signora \_\_\_\_\_ Registrata a Genova il 09/06/1986 trascritta il

13/04/1987 ai nn. 12151/8616

#### b.6.3 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento immobili in data 06/08/2015 – R.P.n. 20910, R.G.n.

28279 trascritto il 06/11/2015, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

*b.7. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.*

#### b.7.1 Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito di una ricerca presso l'ufficio visura del Settore Edilizia Privata – Approvazione Progetti del Comune di Genova non è stata riscontrata la presenza di alcuna pratica edilizia successiva al progetto edificatorio del 1932; nel progetto è identificato il piano tipo, sostanzialmente conforme ad eccezione di un vano che non appartiene all'unità immobiliare oggetto di perizia.

L'unità immobiliare è rappresentata catastalmente in maniera **NON** conforme allo stato di fatto; è stata costruita una parete nel vano di ingresso a creare un corridoio.

Sarà necessario predisporre una pratica di sanatoria per opere eseguite tra il 1985 e il 2005, data presunta delle opere indicata in visura catastale, con un costo indicativo di 2.500,00 € tra sanzioni (172,00 €) ed oneri professionali.

Le opere **possono** essere regolarizzate.

L'edificio non è dotato di certificato di abitabilità, l'immobile è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967 il dato è desunto dalla planimetria presentata il 30/12/1939



**b.7.2 Situazione catastale**

L'appartamento risulta NON essere conforme alla planimetria catastale, (Allegato 1).

**b.8 Il perito dovrà, altresì procedere alla redazione dell'APE;**

L'Attestato di Prestazione Energetica assegna all'immobile Classe F, ed è stato protocollato dalla Regione Liguria con n.41889 in data 29.09.2016 (Allegato 6).

**QUESITO d)**

*f) 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'immobile è intestato per la totalità delle quote a \_\_\_\_\_ e

l'immobile non è divisibile

**DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 18.05.2016, esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. \_\_\_\_\_

- giuramento in cancelleria in data 01.06.2016,

- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 14.07.2016.

(Allegato 4 – verbale di sopralluogo)

**12.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici**

- accesso presso l'ufficio visura progetti del Comune di Genova e presso l'Archivio storico per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;

- accesso presso l'ufficio del catasto per l'acquisizione di planimetrie;





Genova, 28/09/2016

L' Esperto

*Roberta Canessa*



*Allegati:*

1- Planimetria Catastale / Visura Catastale

2- Inquadramento/PUC

3- Documentazione Fotografica

4- Verbale di sopralluogo inizio operazioni peritali

5- Documentazione edilizia

6- Certificazione Energetica

