



TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

SEZIONE VII CIVILE – R.E. 586 / 2015

G.E. DOTT. R. AMMENDOLIA

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. – Parte Procedente

CONTRO

██████████ – Parte Esecutata Debitrice

RELAZIONE DEL PERITO GEOM. LORENZO CICALA



RELAZIONE DEL PERITO GEOM. LORENZO CICALA

Premessa.

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Cicala, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al numero 2238, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con studio in Via Carlo Bonanni 69, 16127 – Genova, Telefono 010586658, è stato nominato Perito per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto ed ha prestato il Giuramento di rito in data 22 Ottobre 2015.

Operazioni Peritali.

Il sottoscritto Perito ha provveduto ad esperire le operazioni necessarie alla risposta al Quesito con effettuazione di ispezione e rilievo dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare nonché indagini e ricerche presso i PP.UU..

In particolare, il sottoscritto – esperite le necessarie ricerche anagrafiche ed inviati i necessari avvisi – ha potuto regolarmente accedere in data 2 Dicembre 2015 all'immobile oggetto della presente procedura (composto da un alloggio abitativo) – previo invio di lettere raccomandate con avviso di ricevimento e PEC a tutti i soggetti interessati – e alla presenza del Debitore Esecutato [REDACTED] si è proceduto con il rilievo dell'immobile per l'esperimento dell'incarico.

Il contenuto delle Operazioni Peritali è altresì dettagliatamente esplicitato nel Verbale ALL/1, al quale si rimanda l'attenzione del lettore per ogni particolare onde evitare di incorrere in non esaustive ed imprecise sintesi.

Risposta al Quesito.

Il sottoscritto Perito provvederà ad esprimere la risposta al Quesito suddividendolo ed analizzandolo nelle singole parti che lo compongono.

Completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei.

La documentazione prodotta dalla Parte Procedente ai sensi dell'Art. 567 c.p.c. in Atti del PCT è composta da un Certificato Notarile alla data del 25 Settembre 2015 a firma del Notaio Dott. Sergio Rovera.

Sono mancanti la visura storica catastale e la planimetria catastale dell'alloggio, che vengono prodotte dal sottoscritto rispettivamente sub ALL/2-3.



Identificazione del bene immobile.

Il bene immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è l'alloggio a destinazione abitativa distinto con l'int. 6 del caseggiato Civ. N. 2 di Via Guido Sette, Genova – Sestri Ponente, posto al piano secondo (2°) del fabbricato.

L'immobile è pervenuto all'Esecutato in forza del Rogito Notaio Pietro Dogliotti del 19/05/2004 – Repertorio N. 27279 – Raccolta N. 7723.

L'alloggio confina:

- a nord: con app. int. 7
- a est: con vano scala e app. int. 5
- a sud: con Via G. Cavalli
- a ovest: con distacco verso il Civ. N. 4 di Via Guido Sette
- sopra: con app. int. 10
- sotto: con app. int. 2.

Vedi pianta dell'immobile ALL/4.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati per il Comune di Genova con i seguenti dati: Sezione Urbana SEP, Foglio 56, Particella 337, Subalterno 12, Categoria A/4, Vani 4,5, Rendita Catastale Euro 348,61.

Vedi documenti allegati visura storica catastale (ALL/2) e pianta catastale (ALL/3).

Sommatoria descrizione del bene immobile.

Il bene immobile oggetto di estimo sorge in Comune di Genova, in zona cittadina semi-periferica, nella parte centrale storica del Quartiere di Sestri Ponente, è distinto con l'int. 6 del Civ. N. 2 di Via Guido Sette, è composto dai seguenti locali al piano secondo: ingresso-sala alla genovese, corridoio, camera da letto, cucina con annesso soggiorno (vedi pianta ALL/4).

Il Perito, quindi, procede con una descrizione dell'immobile, con esplicito riferimento anche alla pianta ALL/4 e alle fotografie ALL/5.

L'immobile nel suo complesso presenta usato stato di conservazione, con pavimentazione in piastrelle di graniglia (parquet prefinito nel solo vano camera) e pareti/soffitti in tinta. Si evidenzia la sussistenza di lesioni e ampie cavillature sulle pareti nella zona corridoio-disimpegno e camera da letto.

Le porte interne sono in legno, i serramenti in alluminio vetro camera con persiane metalliche.



L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con corpi riscaldanti in alluminio e di impianto elettrico attivo.

Il caseggiato Civ. N. 2 di Via Guido Sette di cui fa parte l'unità immobiliare in parola int. 6 è un fabbricato a destinazione abitativa con immobili commerciali al piano terreno.

I prospetti di facciata risultano in normale stato di conservazione stante la vetustà del fabbricato, la copertura è a falde.

Il portone è di tipo metallico con vetri e servizio di citofono. L'atrio è pavimentato con piastrelle di graniglia, le pareti sono con lambrino in pietra naturale e tinta a finire.

Il vano scala presenta rampali con pedate in pietra naturale e ringhiera metallica, oltre a pianerottoli con finitura in piastrelle di graniglia.

Il caseggiato è dotato di impianto ascensore.

Le suddette caratteristiche sono rappresentate nella documentazione fotografica ALL/5.

La zona in cui ricade l'immobile in oggetto è di tipo promiscuo abitativo – commerciale, adeguatamente servita da comodità di tipo generale e sociale del quartiere.

Proprietà attuale, presenza di diritti reali, evoluzione ventennale della proprietà.

L'analisi del rogito effettuata presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Genova pone in evidenza che il Debitore Esecutato è l'unico proprietario.

Il bene immobile è vincolato dalla presenza di un mutuo ipotecario di cui al rogito Notaio Pietro Dogliotti del 19/05/2004 – Repertorio N. 27280 – Raccolta N. 7724, a fronte del quale è stata avviata la presente Procedura Esecutiva della Banca Monte dei Paschi di Siena per il mancato pagamento di rate del mutuo stesso.

La proprietà dell'immobile ha avuto la seguente evoluzione negli ultimi venti anni, come documentato con la Certificato Notarile prodotto in Atti dalla Parte Procedente e verificato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Genova:

19/05/2004:

Contratto di mutuo fondario Notaio Pietro Dogliotti, N. 27280/7724, rilasciato da Banca Monte dei Paschi di Siena.

19/05/2004:

Atto Notaio Pietro Dogliotti, N. 27279/7723, [redacted] acquista da [redacted] [redacted] (vedi ALL/4).

02/03/1995:

Atto Notaio Fabio Novara, Rep. N. 31035, [redacted] acquistano da [redacted].



Stato di possesso del bene.

In sede di OO.PP. è stato dichiarato dal Debitore Esecutato [REDACTED] che l'alloggio oggetto della presente Procedura Esecutiva è occupato e abitato con la propria famiglia (vedi Verbale ALL/1).

Le ricerche anagrafiche esperite dal sottoscritto Perito in relazione al possesso ed occupazione del bene immobile pongono in evidenza che il [REDACTED], Parte Esecutata, risulta essere residente presso l'alloggio in oggetto Via Guido Sette 2/6 insieme [REDACTED], come si evince dal Certificato Contestuale di Residenza e dello Stato di Famiglia reperito dal sottoscritto Perito presso i PP.UU..

Esistenza di formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.

L'immobile è oggetto della presente Procedura Esecutiva per debito per debito da mutuo ipotecario, come già esposto alla pagina 4 della presente.

Inoltre, stante quanto già riportato nella certificazione ed ispezione ipotecaria prodotta in atti nonché considerata l'analisi della documentazione prodotta in Atti dalla Parte Procedente, esperiti gli ulteriori accertamenti dal sottoscritto Perito, si pongono di seguito in evidenza i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente oltre alla Trascrizione del pignoramento per il quale è attivata la presente procedura.

Per quanto attiene alle informazioni sugli oneri di natura condominiale si riportano i seguenti dati, comunicati al Perito dall'Amministrazione di Condominio in data 7/12/2015:

- *Le spese annue ordinarie di cui al Consuntivo dell'esercizio 1/1/2014 – 31/12/2014 ammontano a Euro 855,40.*
- *Le spese annue ordinarie di cui al Preventivo dell'esercizio 1/1/2015 – 31/12/2015 ammontano a Euro 854,71.*
- *Non sono state deliberate spese straordinarie alla data del 7/12/2015.*
- *Le spese annue ordinarie degli ultimi due anni per gli esercizi 2014 (a Consuntivo) e 2015 (a preventivo) risultano regolarmente pagate.*

L'immobile non è sottoposto a regime vincolistico di cui al D. Lgs. 42/2004.

In ordine alle convenzioni matrimoniali richieste dal Quesito posto dal Giudice Esecutore,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Regolarità del bene immobile.

Regolarità Catastale: L'analisi comparativa della pianta dello stato attuale dell'immobile (ALL/4) e della planimetria catastale ufficiale dell'alloggio depositata in Atti (ALL/3, risalente al 26/01/1995) dimostra la sussistenza di difformità. Si deve inoltre precisare che la planimetria catastale in atti ALL/3 era stata presentata in data 26/1/1995 per modificazioni interne della originaria planimetria catastale presentata in data 6/12/1939 (ALL/6), modificazioni consistenti nell'ampliamento del servizio igienico.

Tuttavia, la disposizione interna dell'alloggio int. 6 (vedi pianta ALL/4) allo stato attuale è difforme dall'ultima pianta catastale in atti (ALL/3) per avvenuto ulteriore ampliamento del servizio igienico e parziale apertura di parete interna per collegamento della cucina con il soggiorno.

Si allega la pianta ALL/7 di sovrapposizione tra lo stato catastale in atti (ALL/3) e lo stato attuale (ALL/4), ove con colore giallo sono rappresentate le demolizioni e con colore rosso le costruzioni.

La difformità catastale sopra documentata rende necessaria la redazione di pratica catastale di aggiornamento grafico.

Regolarità Edilizia: L'immobile ricade entro un fabbricato edificato in epoca anteriore al 17/8/1942 (e quindi anteriore anche all'1/9/1967).

Le ricerche informatiche effettuate presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova e le ricerche documentali presso i PP.UU. non evidenziano la sussistenza di pratiche edilizie che abbiano interessato l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva.

Inoltre, il Debitore Esecutato ha dichiarato a Verbale che *“nessuna opera edilizia è stata dallo stesso eseguita”* e *“di avere trovato l'alloggio nello stato di divisioni interne attuali”*.

Il sottoscritto Perito, quindi, in mancanza di pratiche edilizie di legittimazione dello stato attuale dell'unità immobiliare, deve riferirsi alla originaria planimetria catastale ante 17/8/1942 (la pianta ALL/6 depositata a Catasto in data 6/12/1939).

Come già esposto in merito all'accertamento della regolarità catastale dell'alloggio in parola, la planimetria catastale in atti ALL/3 era stata presentata in data 26/1/1995 per modificazioni interne della originaria planimetria catastale presentata in data 6/12/1939 (ALL/6), modificazioni consistenti nell'ampliamento del servizio igienico.



Di tali modificazioni interne riferibili all'aggiornamento catastale del 1995 (vedi pianta ALL/3) non risulterebbe depositata presso i PP.UU. alcuna pratica di regolarità e legittimazione edilizia dell'intervento modificativo sopra descritto.

Inoltre, l'ulteriore analisi comparativa della pianta dello stato attuale dell'immobile (ALL/4) e della planimetria catastale ufficiale dell'alloggio depositata in Atti (ALL/3, risalente al 26/01/1995) dimostra la sussistenza di ulteriori difformità nella disposizione interna dell'alloggio int. 6 per avvenuto successivo ampliamento del servizio igienico e parziale apertura di parete interna per collegamento della cucina con il soggiorno.

Infine, si deve altresì rilevare che l'attuale bagno presenta altezza interna di cm 203 ca., altezza inferiore ed in difformità ai prescritti minimi cm 240.

Anche di tali modificazioni non risulterebbe depositata presso i PP.UU. alcuna pratica di regolarità e legittimazione edilizia dell'intervento modificativo sopra descritto.

In merito alle suddette difformità si rimanda l'attenzione del lettore alla pianta ALL/7 di sovrapposizione tra lo stato catastale in atti all'anno 1995 (ALL/3) e lo stato attuale (ALL/4), ove con colore giallo sono rappresentate le demolizioni e con colore rosso le costruzioni.

Le difformità sopra documentate rendono necessaria la redazione di una pratica di regolarizzazione e sanatoria edilizia con opere edili di adeguamento.

Da quanto sopra esposto e documentato, considerata la dichiarazione del Debitore Esecutato con la quale si precisa che nessuna opera edilizia modificativa è stata eseguita dopo l'acquisto dell'alloggio in data 19/5/2004 e che l'ultima data in atti catastali di certificazione della disposizione interna risale al 26/1/1995 di cui alla pianta ALL/3, il sottoscritto Perito ritiene possibile operare una regolarizzazione edilizia secondo le modalità di seguito illustrate. Il sottoscritto ritiene possibile provvedere alla sanatoria edilizia delle difformità interne ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R. 16/2008 e s.m.i. (per la regolarizzazione di opere interne realizzate in assenza di titolo edilizio tra il 17/3/1985 e il 31/12/2004) con contestuale demolizione del soppalco realizzato difformemente ad altezza inferiore dei minimi prescritti, come di seguito stimato.

Agibilità: le indagini effettuate dal sottoscritto presso i PP.UU. hanno permesso di accertare che per il caseggiato in cui ricade il bene immobile in oggetto non sussiste Certificazione di Agibilità in ragione della vetustà del caseggiato e l'edificazione avvenuta in data antecedente all'entrata in vigore della normativa relativa all'abitabilità degli immobili, come nel caso di specie.



Inquadramento Urbanistico: L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato ricadente in Zona Urbanistica AC-IU del PUC 2015. Trattasi di zona urbanistica definita "ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" con le seguenti funzioni caratterizzanti la zona: residenza, servizi pubblici e privati, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

Oneri di regolarizzazione dell'alloggio.

Il sottoscritto stima in Euro 5.000 il costo onnicomprensivo a forfait di massima per: opere edili di demolizione del soppalco (ad altezza non regolamentare) + oneri per pratica edilizia e pratica catastale di regolarizzazione opere interne (oneri professionali, di legge, sanzioni, diritti dovuti agli Enti).

Detto valore verrà portato in detrazione al valore di stima dell'alloggio nell'individuazione del valore base d'asta, in quanto costo a carico dell'acquirente necessario alla regolarizzazione del bene.

Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Il sottoscritto perito ha provveduto ad incaricare il proprio Ausiliario Geom. Federico Piana della redazione della Certificazione Energetica dell'immobile di cui trattasi, che viene acquisita e prodotta sub documento ALL/8, con Certificato N. 2405 del 25/1/2016.

Formazione dei lotti.

L'immobile oggetto di estimo non è comodamente divisibile, inoltre lo stesso è di proprietà unipersonale, per cui si riconferma il valore stimato del lotto intero, fatti salvi gli oneri e diminuzioni di valore per formalità, vincoli e spese che resteranno a carico dell'acquirente.

Determinazione del valore di mercato.

Il Perito, considerata la consistenza di cui alla pianta ALL/4, tenuto conto della superficie commerciale dell'appartamento al piano secondo ha computato per l'immobile in oggetto la seguente superficie commerciale ai fini della richiesta stima: 72 m².

Sono state esperite ricerche di mercato per beni immobili aventi simili caratteristiche nella zona oggetto di estimo, assunti i valori unitari di cui alle Quotazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio a titolo di comparazione (Anno 2015 – Semestre 1 – Zona D43 – Microzona 16 – Valore minimo unitario abitazioni di tipo economico 1.350 Euro/ m²), considerate le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (caratteristiche intrinseche ed estrinseche, classe energetica), esperite le necessarie verifiche in ulteriore comparazione con simili beni in vendita nella stessa zona.

Il sottoscritto CTU, pertanto, è giunto alla determinazione del seguente più probabile valore di mercato alla data attuale sulla scorta dei predetti parametri, considerato libero da vincoli (e fatte salve le ulteriori detrazioni computate nel successivo capitolo di determinazione dell'importo base d'asta):

Valore Unitario (stato d'uso usato e libero da vincoli locatizi): 1.350 Euro/m²
Superficie Commerciale: 72 m²
Valore App. Int. 6 Civ. N. 2 = 1.350 Euro/m² X 72 m² = Euro 97.200.

Tuttavia, il valore di mercato sopra determinato dovrà essere oggetto di detrazioni per gli oneri di regolarizzazione e diminuzioni di valore per formalità, vincoli e spese che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito illustrato.

Conclusioni – Determinazione importo base d'asta.

Il sottoscritto Perito, stimato il valore di mercato dell'app. int. 6 di Via Guido Sette Civ. N. 2, piano 2°, oggetto di Esecuzione Immobiliare in regime di ordinarietà in Euro 97.200, opera le seguenti detrazioni per la determinazione del valore base d'asta:

- Euro 5.000, per costi di regolarizzazione edilizia e catastale (oneri professionali, di legge, sanzioni, diritti dovuti agli Enti).
- Euro 4.200, 5% ca. di deprezzamento cautelativo in ragione della tipologia della presente procedura esecutiva e delle caratteristiche dell'immobile.

Da quanto sopra esposto e documentato nel consegue il seguente **Valore base d'asta:**

Euro 97.200 – (Euro 5.000 + Euro 4.200) = **EURO 88.000 (Euro Ottantottomila).**

Il sottoscritto Perito rimette la presente alla cortese attenzione, certo di avere adempiuto con correttezza ed obiettività all'incarico affidato.

Il Perito sottoscritto, infine, contestualmente al deposito a mezzo PCT della presente Relazione provvede ad inviare il testo della stessa a mezzo pec al Legale di Parte Procedente e a mezzo posta ordinaria alla Parte Debitrice Esecutata.

In fede,

Genova, 25 Gennaio 2016


COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI E PERITI DI GENOVA
Geometra LORENZO CICALA



ALLEGATI.

ALL/1 – Verbale Operazioni Peritali

ALL/2 – Visura Storica Catasto Fabbricati

ALL/3 – Pianta Catasto Fabbricati

ALL/4 – Pianta Stato Attuale Immobile

ALL/5 – Documentazione Fotografica

ALL/6 – Pianta Catastale Originaria

ALL/7 – Pianta comparazione opere difformi

ALL/8 – Attestazione Prestazione Energetica