Ing. Massimo Galli, Via Ilva, civ. 2 int. 12 – 16128 Genova (GE)

# TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**G.E. Dott. DAVINI** **R.E. n. 481/2014**

Giudizio di esecuzione promosso da

**Banca Carige**

Avv. Roberto Nicola Cassinelli

Contro

**Sig.ra** [redacted]

Esecutata

# RELAZIONE DI STIMA

**dell'appartamento sito in Rapallo, Via S. Maurizio dei Monti, civ. 215.**

tel. 010 58.84.72–cell. 335 675.43.44– email ing.massimogalli@gmail.com
p.I.V.A. 02600010108 - c.f. GLLMSM58C30D969R



Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dd46b301222ef7ea8a851661278ecb

In data 17/12/2014, il sottoscritto dott. ing. Massimo Galli, libero professionista, con studio in Genova, Via Ilva, civ. 2 int. 12, recapito telefonico 335-675.43.44, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 5400 ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo G.E. Dott. Davini; dopo aver accettato l'incarico ha prestato il giuramento di rito.

I quesiti di rito risultano:

a) Verifichi l'esperto anzitutto 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; 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 emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

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



Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dd46b301222ef7ea8a851661278ecb

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 sull'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.);



Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dd46b301222ef7ea8a851661278ecb

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, 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 riscontrate irregolarità specifichi il costo della loro eliminazione se possibile.
7. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestato di prestazione energetica.

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.

**Risposte al Quesito**

**Quesito a)**: *verifichi l'esperto 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.

**Quesito b)**: *provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria.*



Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dd46b301222ef7ea8a851661278ecb

È stata effettuata una ricerca di mercato sia mediante verifica in agenzie immobiliari della zona, che si occupano di compravendita di immobili simili, sia mediante la banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio (Allegato 01).

Confrontando la tipologia, le dimensioni dei vani e le aree esterne di pertinenza, è stato individuato un unico annuncio da raffrontare:

- Agenzia Professionisti immobiliari associati di Genova: 1.192,00 €/$m^2$.

Detto valore è di poco inferiore al valore massimo pari a 1.200,00 €/$m^2$ relativo alle quotazioni immobiliari O.M.I. indicate dall'Agenzia del Territorio e riferite al primo semestre del 2014 per un'abitazione di tipo economico in un normale stato conservativo.

Tenuto conto dell'effettivo stato conservativo dell'immobile si ritiene opportuno introdurre un primo coefficiente correttivo pari a 0,80.

Da quanto sopra, il valore unitario si riduce a: 1.200,00 € x 0,80 = 960,00 €/$m^2$.

Inoltre, considerando:

- l'attuale andamento del mercato immobiliare,
- che l'accesso all'appartamento avviene da un passaggio pedonale disagevole e non tramite strada carrabile,
- che attualmente l'impianto di riscaldamento risulta staccato in quanto non si è provveduto a pagare le bollette,

si è ritenuto di applicare un'ulteriore riduzione del 20% ottenendo un valore unitario pari a 960,00 € x 0,20 = 768,00 €/$m^2$ (valore inferiore a quello minimo dell'OMI).

Considerando una superficie commerciale di circa 108,26 $m^2$, di cui successivamente si riporta il calcolo, si ricava un valore di mercato



Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dd46b301222ef7ea8a851661278ecb

pari a 768,00 €/mq x 108,26 mq = Euro 83.143,68, cifra che si arrotonda ad **Euro 83.000,00** (diconsi euro ottantatremila virgola zero zero).

**Quesito c)**: *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

**1.** *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*

L'unità immobiliare fa parte di un edificio ubicato nel Comune di Rapallo, precisamente nel nucleo di San Maurizio dei Monti.

L'unità immobiliare si trova in un piccolo agglomerato di case in ambito collinare lungo la costa (Carta Tecnica Comunale, prodotta tramite *Gis Client* estrapolata online - Allegato 02).

La distanza dal centro di Rapallo è di circa 9 km; dopo avere percorso un tratto di strada tortuoso, come da seguente vista aerea tratta da *Google Maps,* si deve percorrere un breve sentiero pedonale in discesa.

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dd46b301222ef7ea8a851661278ecb

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra per un totale di n. 2 alloggi, ognuno con proprio ingresso indipendente, di cui il nostro si sviluppa al piano terra. È presente anche un piano seminterrato, dove si trovano due cantine, non di proprietà dell'esecutata. Contiguo al fabbricato vi è un altro edificio destinato a residenza. Sul lato Nord è presente un altro fabbricato dove si trova la cantina di proprietà dell'esecutata, facente parte di un'altra particella e non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Da un punto di vista urbanistico, per quanto riguarda il Piano Regolatore Generale, l'edificio, come evidenziato nello stralcio di planimetria *Gis Client* estrapolata online (Allegato 03), è ubicato in Area territoriale omogenea classificata sub E - zona E1a, ossia nella parte di territorio interessata dalla produzione agricola e attività connesse, comprendenti aree prative, boschive e variamente coltivate.

Da un punto di vista catastale il fabbricato è composto da n. 2 appartamenti, entrambi in categoria A/3 (abitazione di tipo economico) e da n. 2 cantine (categoria C/2).

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è classificata al N.C.E.U. del Comune di Rapallo al Foglio 14, Particella 483, sub 11, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, z.c. 2 e Rendita Catastale pari ad Euro 335,70 (Allegati 04, 05, 06, 07, rispettivamente elenco immobili, visura storica per immobile, planimetria catastale attuale e estratto di mappa del catasto terreni).

L'unità immobiliare risulta intestata alla sig.ra nata a

La proprietà deriva da Atto del Notaio Giuseppe Ronza del 29/11/2006, Repertorio n. 12, trascritto a Chiavari in data 30/11/2006 al n. 9400/13399 (Allegato 08).



Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dd46b301222ef7ea8a851661278ecb

Dagli atti anagrafici (Allegato 09 - Certificato di stato di famiglia e residenza) risulta che la sig.ra
in

In detto atto è riportato che i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Nell'appartamento hanno residenza, oltre all'esecutata, i seguenti signori:

- nato il a
- nata il

figlia.

L'edificio, come si può vedere dalla documentazione fotografica relativa all'esterno del fabbricato (Allegato 11), necessita di alcuni lavori di manutenzione in facciata.

Il palazzo è finito con un intonaco tinteggiato di rosso e presenta delle decorazioni che riprendono le modanature intorno alle bucature ed agli spigoli del fabbricato.

Gli infissi delle finestre sono in legno di color bianco, a vetro semplice, e presentano delle persiane di colore verde.

Come detto, dalla strada pubblica si scende attraverso un sentiero pedonale e si arriva ad un cancelletto da cui si accede ad un vialetto che, come verrà detto successivamente, ha una servitù di passo.

Dal vialetto, sempre tramite cancelletto pedonale, si accede alla corte di pertinenza posta alla stessa quota dell'appartamento.

Da detta corte, lato sud, vi una scaletta in pietra a cui si accede ad una fascia posta a quota inferiore.

L'appartamento è dotato anche di un terrazzo, lato sud.



Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dd46b301222ef7ea8a851661278ecb

Tutta la proprietà è recintata da rete metallica e siepi.

**2.** *Una sommaria descrizione del bene*

L'unità immobiliare confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con:

- Distacco con il fabbricato civ. 213A (mappale 954);
- Fabbricato contrassegnato dal civ. 205 di Via San Maurizio dei Monti;
- Con il mappale 924;
- Strada pedonale vicinale e con i fabbricati civv. 209 e 211A.

L'appartamento occupa il piano terra della parte posta ad Ovest dell'edificio ed è composto da un ingresso e corridoio, dal quale si accede, sul lato sx, ad un una cameretta dotata di porta finestra, che si affaccia ad Ovest sulla corte, ed al WC, dotato di finestra.

Sul lato dx del corridoio, invece, si trovano gli accessi al soggiorno, dotato di una porta finestra che apre ad Ovest sulla corte ed una finestra che si affaccia a Sud, ed all'altra camera da letto che presenta una finestra ed una porta finestra, che si affacciano sulla terrazza posta a Sud.

In fondo al corridoio si trova la cucina, dotata di porta finestra che apre sul distacco con l'edificio civ. 213A.

La superficie lorda dell'appartamento, considerando come superficie lorda quella comprensiva dei muri perimetrali e di metà dei muri di divisione con l'altra proprietà, è pari a circa 94 $m^2$, mentre le superfici nette dei singoli vani sono:

| | | |
|---|---|---|
| Soggiorno | = | 20,20 $m^2$ |
| Cameretta | = | 12,49 $m^2$ |
| Camera | = | 17,08 $m^2$ |
| W.C. | = | 5,50 $m^2$ |



Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dd46b301222ef7ea8a851661278ecb

Cucina = 13,46 $m^2$

Corridoio = 8,10 $m^2$

Totale = 76,83 $m^2$

L'appartamento è dotato di terrazza che ha una superficie di 33,55 mq, di una corte esclusiva di 63,86 mq e di un terreno pari a circa 57,00 mq.

La superficie commerciale è, con i dovuti coefficienti correttivi, pari a:

superficie lorda appartamento = 94,00 $m^2$

superficie terrazza (0,15 x 33,55 $m^2$) = 5,03 $m^2$

superficie corte (0,10 x 63,85 $m^2$) = 6,38 $m^2$

superficie terreno (0,05 x 57,00 $m^2$) = 2,85 $m^2$

Totale = 108,26 $m^2$

L'abitazione, come si può evincere dalla documentazione fotografica (Allegato 12), ha le seguenti caratteristiche:

- la porta d'ingresso è in alluminio verniciato di verde con la parte alta vetrata;
- le porte interne sono in legno di scarsa qualità;
- il pavimento è in piastrelle di graniglia in tutto l'appartamento, ad eccezione della cucina e del bagno, dove sono presenti piastrelle in ceramica;
- le pareti sono pitturate con più mani di pittura sovrapposte a tinta unita, sono presenti rivestimenti ceramici nel bagno e nella cucina (solo in corrispondenza dell'angolo cottura);
- le finestre e le porte finestre hanno infisso in legno verniciato di bianco con vetro semplice e presentano delle persiane in alluminio verniciate di verde;



Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dd46b301222ef7ea8a851661278ecb

- il riscaldamento avviene, attualmente, tramite stufa a pellet, che, però, scalda solamente il soggiorno e l'attigua camera da letto. La calderina, presente in cucina, non è in funzione, in quanto, il servizio di erogazione del gas è stato interrotto per motivi economici;
- ogni camera è dotata di caloriferi in alluminio o in ghisa;
- gli impianti presenti, elettrico e idrico-sanitario, non sono certificati;
- la cucina funziona tramite bombola di gas.

**3.** *Stato di possesso del bene.*

L'appartamento è di proprietà al 100% dell'esecutata che vi risiede con il marito e la figlia.

**4.** *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene*

Da una verifica effettuata presso gli uffici del Comune di Rapallo e presso la Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici della Liguria è risultato che l'immobile in oggetto non è sottoposto alle disposizioni di tutela del D.Lgs. 490/99 art. 2 (già Legge 1089/39 art. 1).

Dall'atto di acquisto (pagg. 152 e 153 dell'atto) risultano esservi le seguenti servitù:

- la sig.ra [redacted] il diritto di usufruire del bombolone ubicato nella corte di pertinenza del civ. 211 di Via San Maurizio dei Monti di proprietà dei sigg. [redacted]
  allo scopo di attingere gas fino a quando non sarà possibile provvedere comodamente all'allacciamento con le condutture pubbliche di metano;



Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dd46b301222ef7ea8a851661278ecb

- la sig.ra deve permettere ai sigg. il passaggio attraverso la corte di pertinenza della conduttura mobile per il servizio di rifornimento del bombolone medesimo;
- la sig.ra concede, quale atto di mera cortesia e di buon vicinato, ai sigg. in diritto di fare passare nella corte di pertinenza le condutture che scaricano nella fossa biologica imhoff ubicata nel terreno distinto al N.C.T. al foglio 24, particella 924 fino a quando non potranno provvedere ad allacciare l'appartamento al sistema fognario pubblico.

**5.** *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri.*

La documentazione ipocatastale agli atti risulta essere:

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Carige S.p.A. contro la sig.ra per un importo totale di Euro 242.000,00 di cui Euro 121.000,00 per capitale, a seguito di Atto del Notaio Giuseppe Ronza del 29/11/2006, Repertorio n. 13, trascritto a Chiavari in data 30/11/2006 al RGN 13400 e al RPN 2351 (Allegato 13). Alla data del 31/10/2013 il debito residuo ammontava ad Euro 113.539,76, oltre ad interessi e spese, per cui è stato eseguito, in data 23/05/2014, Atto Giudiziario per pignoramento immobiliare per Euro 114.230,98 il tutto oltre gli interessi di mora (Allegato 14);
- Atto Amministrativo del 05/09/2014 per ipoteca legale, derivante da ipoteca esattoriale, a favore di Equitalia Nord S.p.A., con sede in Milano contro la sig.ra per Euro 133.595,23 di cui Euro 79.835,85 per imposte diverse (Allegato 15).



Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dd46b301222ef7ea8a851661278ecb

**6.** *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 riscontrate irregolarità specifichi il costo della loro eliminazione se possibile.*

A seguito di una ricerca presso l'Ufficio Visura Progetti del S.U.E. del Comune di Rapallo, è stata riscontrata la presenza di due progetti edilizi riguardanti l'appartamento: il primo progetto, protocollato con il n. 12.097 del 1961, si riferisce ai lavori di sistemazione interna (Allegato 16), mentre il secondo è una Concessione edilizia in sanatoria, prot. n. 9568 del 2007, rilasciata a seguito di Condono edilizio richiesto il 29/12/1986 per i lavori relativi alla realizzazione del terrazzo (Allegato 17).

Lo stato di fatto, rilevato dallo scrivente in data 09/03/2015 (Allegato 18), corrisponde all'ultimo progetto approvato salvo la porzione di terreno posto a quota inferiore che risulta avere una superficie maggiore di circa 31 mq rispetto a quella inserita nella planimetria catastale.

**7.** *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*

L'attestazione prestazione energetica è stata redatta dal Certificatore ing. Simona Seravalli che ha attestato che la classe energetica dell'appartamento in oggetto è la "G" (Allegato 19).

**Quesito 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*



Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dd46b301222ef7ea8a851661278ecb

*gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa:*

Poiché il proprietario è unico non si è effettuato lo studio di un possibile frazionamento in due o più unità immobiliari separate e funzionanti.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, porgo distinti saluti.

Genova, 12/03/2015

Il C.T.U.

(ing. Massimo Galli)



Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dd46b301222ef7ea8a851661278ecb

## Elenco allegati

- Allegato n. 01: Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.
- Allegato n. 02: Estratto Carta Tecnica Comunale
- Allegato n. 03: Estratto P.R.G.
- Allegato n. 04: Elenco Immobili
- Allegato n. 05: Visura storica per immobile
- Allegato n. 06: Planimetria catastale attuale
- Allegato n. 07: Estratto di mappa catasto terreni
- Allegato n. 08: Atto di compravendita
- Allegato n. 09: Certificato di stato di famiglia e residenza
- Allegato n. 10: Estratto atto di matrimonio
- Allegato n. 11: Documentazione fotografica dell'esterno del fabbricato
- Allegato n. 12: Documentazione fotografica dell'appartamento
- Allegato n. 13: Atto a garanzia di concessione mutuo
- Allegato n. 14: Atto di pignoramento del Tribunale di Genova
- Allegato n. 15: Atto di ipoteca a favore di Equitalia
- Allegato n. 16: Progetto edilizio depositato in Comune (prot. n. 12097/61)
- Allegato n. 17: Progetto edilizio depositato in Comune (C.E. n. 9568/07)
- Allegato n. 18: Planimetria stato attuale dell'appartamento (rilievo del 02/03/2015)
- Allegato n. 19: Attestato Certificazione Energetica



Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: dd46b301222ef7ea8a851661278ecb