

**N° R.E.447/2015**

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](mailto:r.canessa@aruba.it)

\*\*\*\*\*

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

G.E. Dott.ssa Paola Zampieri

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Condominio Via Rolla 31

Legali: Avv. Ersilia Cicchese

Avv. Laris Facchini

avverso

\*\*\*\*\*

Ill.ma Dott.ssa Paola Zampieri,

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 Genova, via Francesco Rolla civ.55 r, proponendo il **valore a base d'asta** in:

**€ 23.000,00 (ventitremila/00 euro)**

**AFFIDAMENTO DI INCARICO**

La sottoscritta prestava giuramento di rito nell'udienza del giorno 08.07.2015; 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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché 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 in casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge 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;

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 vent'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 di perizia, sul conto di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- Le domande giudiziali (precisando ove possibile, se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;
- Gli atti di asservimento e cessioni di cubatura
- Le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione dell'atto di matrimonio - 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.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via 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 delle 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'art.36 del DPR n.380/2001 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'art.40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del DPR del 6/06/2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8. rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato l'attestazione di prestazione energetica

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

#### **QUESITO a.1)**

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

In data 29/07/2015 invio raccomandata all'esecutato fissando la data di inizio operazioni peritali per il giorno 18 novembre 2015 alle ore 14,30. Venivo di seguito contattata dall'esecutato, che mi forniva indicazioni sulle modalità di accesso al

locale, essendo possibile solamente da locali di proprietà del Comune di Genova,

procedeva pertanto alla visita del locale accompagnata da tecnico comunale.

#### 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 agenzie 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 Rolla per negozi fornisce prezzi compresi tra i 1.050,00 e i 2.100,00 €/mq.

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

Considerando lo stato interno del locale, la manutenzione esterna, gli affacci, l'accesso all'unità attualmente tramite altra proprietà e la superficie commerciale pari a mq. 23,00 mq

$$\text{Mq. } 23,00 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 23.000,00 \text{ €.}$$

**Valore a base d'asta: 23.000,00 € (ventitremila euro)**

#### 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 Francesco Rolla civ.55 r, piano terra**

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

L'unità immobiliare fa parte di un edificio dalle caratteristiche civili edificato nel 1930.

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

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite l'accesso di via Rolla 51 r o 53 r, essendo stato chiuso ormai da tempo l'accesso diretto su strada.

Caratteristiche zona: l'immobile si trova nella Circoscrizione di Campi, Municipio VI Medio Ponente; il quartiere è situato tra il quartiere di Sampierdarena e Cornigliano,

in zona quasi esclusivamente dedicata alla grande distribuzione. La via è altamente trafficata.

Collegamenti pubblici: i mezzi pubblici (autobus) si fermano a poche decine di metri dall'edificio.

L'autostrada è posta a circa 1,5 km e la ferrovia a circa 1 km.

Indagine urbanistica: Rispetto alla cartografia del PUC adottato il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona AR-PU, ambito di riqualificazione urbanistica – produttivo urbano. (Allegato 2)

Le funzioni principali della zona sono: Industria e artigianato, logistica, terziario avanzato, depositi e commercio all'ingrosso, strutture ricettive alberghiere, servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Le funzioni complementari sono: Servizi di uso pubblico, residenza, esercizi di Vicinato, servizi privati, rimessaggi, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con divieto di modificare la destinazione degli edifici, anche senza opere, per destinarli a rimessaggi.

#### b.1.2 Identificativi catastali

L'unità immobiliare risulta iscritta all'Agenzia del Territorio di Genova come da visura del 18/11/2015 e pianta che si allega. (Allegato 1)

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova

**erroneamente** in capo a Canevello Carla per l'intera proprietà, con i seguenti dati:

Sezione COR, Foglio 78, mappale 226 sub. 2– Via Francesco Rolla, 55 R, - piano T -

Zona Censuaria 1A - categoria C/1 - classe 8 - consistenza 20 mq – Superficie

catastale 25 mq - R.C. €. 258,23.

La planimetria catastale dell'alloggio attualmente in visura è quella a firma del Geom.

Arturo Luzzi depositata in data 23/12/1939.

### b. 1.3 Confini

L'unità immobiliare così confina:

- a sud: con civ 53 r ;
- ad ovest: con proprietà condominiali;
- a nord: con proprietà condominiali;
- ad est: con muri perimetrali su Via Rolla.

### b. 2. una sommaria descrizione del bene:

Con riferimento alle riprese fotografiche di cui all'*Allegato 4*, si descrivono le principali caratteristiche dell'immobile.

L'unità immobiliare è posta al piano terra del civico 31 di Via Rolla, l'edificio di tipo popolare non presenta particolari decorativi degni di nota.

Il bene, oggetto della presente relazione di stima, accertato al momento del sopralluogo del 18/11/2015 si presentava in pessimo stato d'uso ed è composto da un ampio spazio direttamente affacciato sulla proprietà adiacente del civ 53 r e da un ripostiglio retrostante.

Le dimensioni del locale principale sono 4,61 ml x 3,62 ml e da un retro di larghezza 0,87 ml x 3,62 ml.

Il locale non presenta alcuna suddivisione fisica tra le proprietà adiacenti poste a sud, che di fatto ad oggi rappresentano l'unico accesso, essendo stato chiuso in tempi remoti l'accesso da strada.

Si sottolinea che l'uso del locale è strettamente connesso all'utilizzo del bagno posto nel retro, tale locale risulta di proprietà dello stesso per 1/3, non oggetto del presente pignoramento.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna pari a 4,48 m.

Non è dotato di alcuna finestratura.

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* muratura portante - condizioni: discrete

*Solai:* legno - condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavimentazione esterna:* accesso da via pubblica pedonale in condizioni sufficienti.

*Pareti esterne:* la facciata è rifinita in intonaco non tinteggiato; condizioni: discrete.

*Pavimenti:* irrilevabile (coperto da fango dopo l'ultima alluvione).

*Pareti:* le pareti sono parzialmente rivestite in materiale plastico sino ad altezza 1,50, oltre sono tinteggiate - condizioni: scarse.

Impianti:

*Elettrico:* sottotraccia, non certificato

*Termico:* presente e centralizzato.

Dati tecnici: - Calcolo superficie virtuale

Unità immobiliare posta al piano terra con accesso da unità adiacente composta da un ampio vano e un ripostiglio.

Superficie lorda commerciale: mq 23,00

Superficie netta u.i.u mq 20,00

**Tot. Sup. virtuale = 23,00mq**

b.3 proprietà attuale ed evoluzione ventennale

L'attuale proprietario del bene oggetto di perizia è

ed è pervenuto in forza dei seguenti titoli:

❖ Atto di compravendita trascritto a Genova in data 24/07/1993 Reg. Part. N.

13417, Reg.Gen.n.103750 a favore di Arci associazione Circolo Campi,

autenticato dal Notaio Ottavio Ferrando in data 09/07/1993;

Precedenti proprietari

I precedenti proprietari erano la sig.ra ..... per la nuda proprietà e la sig.ra E. ....a per l'usufrutto 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 essere libero.

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;

b.5.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: 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.5.5. Vincoli: 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.

b.5.6 spese fisse di gestione: sono deducibili dal rendiconto condominiale e ammontano a 84,00 € annui, oltre a spese luce e riscaldamento quantificabili in circa 800,00 € annui

b.5.7 spese condominiali non pagate deli ultimi due anni:

spese condominiali 2014: 1.723,42 €

spese condominiali 2015 84,00 €

spese precedenti condominiali non pagate 504,51 €

oneri legali 875,08 €

b.5.8 spese straordinarie: non risultano a bilancio spese straordinarie già deliberate

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 dal Notaio Massimo di Paolo.

b.6.2. Trascrizioni:

- Atto di compravendita trascritto a Genova in data 24/07/1993 Reg. Part. N. 13417, Reg.Gen.n.103750 a favore autentificato dal Notaio Ottavio Ferrando in data 09/07/1993;

b.6.3 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento in data 24/07/2015 – R.P.n. 14368, a favore di Condominio Via Rolla 31 -

b.6.4. Altre trascrizioni: Nessuna

b.6.5. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

c.7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza delle 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'art.36 del DPR n.380/2001 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'art.40, comma sesto, della legge 28/021985 n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del DPR del 6/06/2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

#### c.7.1 Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito di una ricerca presso l'ufficio visura dell'archivio del Comune di Genova è stata riscontrata la presenza di due Pratiche Edilizie riguardanti il civ 31, ma non risulta rappresentato graficamente il locale periziato (manca l'elaborato grafico del piano terra dell'edificio).

L'edificio non è provvisto di Certificato di Abitabilità data l'epoca costruttiva.

#### c.7.2 Situazione catastale

L'unità immobiliare risulta **non** essere conforme alla planimetria catastale, sussistono le seguenti difformità: costruzione di tramezza tra il vano principale e il locale deposito retrostante e la chiusura di varco di accesso da Via Rolla. (Allegato 7). Le opere **possono** essere regolarizzate.

#### c.6.2 Adempimenti per la regolarizzazione

Vista la tipologia delle opere non conformi sarà necessario provvedere ad una Pratica di Sanatoria per opere non precedentemente autorizzate, ai sensi dell'art. 48 della Legge Regionale 16/2008 coordinata con la legge 12 del 7 aprile 2015, e presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata.

I costi si valutano in:

- diritti castali 50,00 €

- sanzione per opere interne eseguite in assenza di titolo edilizio	600,00 €
- prestazioni professionali	2.500,00 €
oltre ad IVA 22% e Inarcassa 4%	
per un totale di circa	3.822,00 €

*c.7 Il perito dovrà, altresì procedere alla redazione dell'APE;*

La scrivente, iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Liguria di cui alla Legge Regionale n.1 del 06/03/2015, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica assegna all'immobile Classe G ed è stato protocollato dalla Regione Liguria con n 54920 in data 25/11/2015, facente parte integrante del presente elaborato

#### **QUESITO d)**

*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; fomisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

L'immobile è intestato per la totalità delle

l'immobile non è divisibile

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

##### 12.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 09/10/2015, esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Paola Zampieri;
- giuramento in sede dell'udienza in data 29/10/2015,
- invio raccomandata per fissazione inizio operazioni peritali in data 29/10/2015;
- contatti con l'esecutato che forniva riferimenti del settore Patrimonio del comune di

Genova

- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 18/11/2015.

*(Allegato 5 – verbale di sopralluogo)*

### 12.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'ufficio visura progetti del Comune di Genova 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, 26 novembre 2015

L' Esperto

Dott. arch. Roberta Canessa



Allegati:

1- Planimetria Catastale / Visura Catastale

2- Inquadramento/PUC

3- Documentazione Ipocatastale

4- Documentazione Fotografica

5- Verbale di sopralluogo e inizio operazioni peritali

6-Certificazione Energetica

7-Diffonità

**Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005**

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Canessa, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Condominio Via Rolla 31 contro Arci Associazione Circolo Campi, attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori precedenti ed ai convenuti, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 01/12/2015

