

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. Dott. Roberto Bonino

ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.E. 456/2015

Promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro – (precedente) _ Avv. Francesco Fera

Contro

[REDACTED]
[REDACTED] - (esecutato)

Relazione di Stima del C.T.U. Arch. Daniela Grasso

Architetto Daniela Grasso

Sommario

CAPITOLO PRIMO	3
Premessa	3
CAPITOLO SECONDO	5
Bene Pignorato Oggetto Di Stima	5
CAPITOLO TERZO	5
Operazioni Preliminari e Sopralluogo	5
CAPITOLO QUARTO	5
Descrizione del Bene	5
<i>Descrizione Generale</i>	5
<i>Descrizione del Fabbricato</i>	6
Descrizione alloggio oggetto di stima	6
Consistenza	7
Confini	7
Dati Catastali	7
Stato di occupazione	7
Destinazione urbanistica e vincoli	8
Regolarità edilizia	8
CAPITOLO QUINTO	8
Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza	8
CAPITOLO SESTO	9
Formalita', Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Che Resteranno A Carico Dell'acquirente	9
CAPITOLO SETTIMO	9
Formalita', Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Non Opponibili All'acquirente	9
CAPITOLO OTTAVO	10
Stima E Prezzo A Base D'asta	10
CAPITOLO NONO	11
Divisibilita' Dell'immobile	11

Architetto Daniela Grasso

CAPITOLO PRIMO

Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott. R. Bonino affidava alla scrivente Dott. sa Arch. Daniela Grasso, con studio in Genova, Via Paolo Imperiale 4/3 tel. 010.24.72.373 - iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al N° 3037 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nominata Perito Estimatore nella procedura di cui in epigrafe, l'incarico di effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento, sottoponendo alla scrivente i quesiti di seguito integralmente riportati:

- a) *verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*
provveda quindi alla determinazione del valore di mercato 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*

Architetto Daniela Grasso

Via Paolo Imperiale 4/3 - 16126 Genova - Tel. 010.24.72.373 - C.F. 13510140101
e-mail: architetto.dgrasso@architetto.com - C.C. 01915160101 - A.S. 01915160101

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
 - 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 della 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. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

- c) 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.

Architetto Daniela Grasso

CAPITOLO SECONDO

Bene Pignorato Oggetto Di Stima

Quota pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà per la [REDACTED], quota pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà per il [REDACTED], dell'appartamento sito all'interno 19 del civico 14 di Salita Oregina, costituito da un ingresso, un ripostiglio, un bagno, una cucina, tre camere.

CAPITOLO TERZO

Operazioni Preliminari e Sopralluogo

Come stabilito dalla procedura ho inviato dapprima lettera raccomandata (06/11/2015), agli esecutati ed al precedente al fine di comunicare la data del sopralluogo, che è stato eseguito in data 18/11/2015. Ho inoltre esperito accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Genova, presso l'Ufficio Tecnico ed Anagrafe del Comune di Genova, l'Ufficio Visura Progetti e l'Ufficio Agibilità del Comune di Genova. Infine ho compiuto indagini di mercato al fine di assumere tutti gli elementi utili alla redazione della stima. Premesso quanto sopra io sottoscritta Arch. Daniela Grasso, ottenute le necessarie risultanze dalle indagini esperite, verificati gli atti, posso dar conto e procedere ad esporre le risposte ai Quesiti.

CAPITOLO QUARTO

Descrizione del Bene

Descrizione Generale

(allegato "A" stralcio toponomastica e ctr)

L'alloggio identificato con l'interno 19 al civico 12 di Salita Oregina, è sito nella zona semicentrale di "Oregina", ha carattere abitativo popolare, è posto a circa a metà della "creusa" di Salita Oregina, è raggiungibile pedonalmente. L'autobus n. 54, ha la sua fermata in via Avezzana, mentre le fermate degli autobus n. 35 e 36, sono in Via Napoli. I servizi sono diversi e sono a circa un quarto d'ora a piedi. I parcheggi pubblici, più vicini, sono in Via Avezzana e in Via Napoli, in un numero esiguo. In dieci minuti, a piedi si può raggiungere la stazione Principe, in cinque minuti in macchina, da qui si possono prendere i mezzi pubblici per il ponente e il levante genovese.

Architetto Daniela Grasso

Descrizione del Fabbricato

Il condominio di cui fa parte l'alloggio è un edificio di edilizia popolare del 1950, di forma rettangolare, composto da dodici piani su Vico Chiuso dei Cinque Santi, e dieci piani su Salita Oregina, tutti i piani sono a residenza. Il fabbricato è costituito da due scale. Si accede ad esso, tramite un piazzale condominiale, collegato a Salita Oregina.

Lo stabile è dotato di ascensore, le facciate sono in un discreto stato di conservazione, mentre le parti interne e le parti comuni sono in ottimo stato di manutenzione, pertanto nel suo complesso il fabbricato si presenta in buone condizioni di mantenimento.

Descrizione alloggio oggetto di stima

(All. "B" Doc. Foto)

L'alloggio oggetto di stima, si trova al quarto piano del fabbrica in Salita Oregina, è composto da un ingresso, un ripostiglio un bagno, una cucina abitabile, un disimpegno, tre camere (denominate camera 1, camera 2, camera 3) e un balcone.

Si accede all'alloggio da un locale ingresso, su cui si affacciano le porte della camera 3, il ripostiglio, la camera 1 e il disimpegno, che conduce al bagno, alla cucina e alla camera 2.

La camera 2 e la camera 1, si affacciano su Vico dei Cinque Santi; la camera 3, il bagno e la cucina, si affacciano nel cavedio interno del fabbricato. Dalla camera 1 si accede al piccolo balcone.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in graniglia, ad esclusione del bagno che è in piastrelle ceramiche, la conservazione dei pavimenti è buona.

Le pareti e i soffitti sono intonacati, ad esclusione del bagno e della cucina, le cui pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Il disimpegno è controsoffittato, ed ospita l'autoclave.

I serramenti esterni sono costituiti da una persiana in legno per la camera 1, una persiana in alluminio per la camera 2, e da tende alla veneziana, in PVC, per la cucina, il bagno e la camera 3. Tutti i serramenti sono finestre in alluminio, a doppio battente, con vetro semplice, ad esclusione della finestra del bagno che è a ghigliottina o saliscendi. Le porte sono in legno tamburato, inclusa la porta di ingresso.

Tutti i vani principali sono dotati di caloriferi in alluminio, il riscaldamento è autonomo.

La calderina, a gas, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, è collocata nel locale cucina.

L'appartamento è dotato di antenna televisiva, il citofono, condominiale.

Tutti gli impianti (termico, idraulico e elettrico), richiedono una manutenzione straordinaria.

Nell'insieme l'immobile è in discrete condizioni di conservazione, necessità di opere di manutenzione straordinaria e ordinaria.

Architetto Daniela Grasso

Consistenza

(all. "C" planimetria di rilievo stato attuale)

superficie netta appartamento = 70.38 mq;
superficie lorda appartamento = 80.43 mq;
altezza netta appartamento = 3.10 m;
altezza lorda appartamento = 3.40 m;
volume totale lordo = (80.43 mq * 3.40 m) = 273.46 mc.

superficie balcone = 3.42 mq
la superficie del balcone, calcolata al 25% = 3.42 * 0.25 = 0.85 mq

superficie commerciale totale = 80.43 + 0.85 = 81.28 mq

Superficie commerciale = 81.28 mq

Volume commerciale = 273.46 mc.

Confini

L'appartamento confina:

Nord - Est: vuoto;

Sud - Est: interno 23;

Sud - Ovest: vano scala, interno 20, Vico dei Cinque Santi;

Nord - Ovest: interno 19 del civico 16, Vico dei Cinque Santi;

Sopra: interno 24;

Sotto: interno 14.

Dati Catastali

(all. "D" visura e planimetria catastale)

Catasto Fabbricati di Genova:

[REDACTED] (Polonia) il 28/07/1981;

[REDACTED] nato a Bialogard (Polonia) il 03/07/1980.

Comune di Genova - Sezione GEC - Foglio 11 - Particella 1177 - Sub 20 - Salita Oregina civ. 14 int. 19 piano quarto - Zona Censita 1 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza vani 5,5 - Rendita € 781.14.

Stato di occupazione

Attualmente l'immobile è occupato dagli esecutati con il figlio, minorenni.

Architetto Daniela Grasso

Oregina civ. 16/A, int. 18, e non risulta registrato il matrimonio tra la Sig.ra [REDACTED] con il Sig. [REDACTED].

I Signori [REDACTED] dichiarano di essere sposati in regime di comunione dei beni.

CAPITOLO SESTO

Formalita', Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Che Resteranno A Carico Dell'acquirente (ipoteche, pignoramenti, rate amministrazione)

Resteranno a carico dell'acquirente un debito nei confronti dell'amministrazione del condominio al 27/11/2015 pari a € 1.966,75. (All. I)

CAPITOLO SETTIMO

Formalita', Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Non Opponibili All'acquirente

TRASCRIZIONI

- In data 15/07/2008 – Registro Generale n. 27835, Registro Particolare n. 18204, Atto tra Vivi di Compravendita (Rep. n. 29962/20674 del 11/07/2008), contro Di Martino Giuseppe per la quota di piena proprietà a favore di [REDACTED] per la quota di piena proprietà.
- In data 23/07/2015 – Registro Generale n. 18720, Registro Particolare n. 14289, Atto Esecutivo di pignoramento immobili (Rep. n. 5415/2015 del 19/05/2015), contro [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà, e [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa per la quota di piena proprietà.

ISCRIZIONI

- In data 15/07/2008 – Registro Generale n. 278365, Registro Particolare n. 5286, Ipoteca Volontaria a Concessione di Mutuo (Rep. n. 29963/20675 del 11/07/2008), contro [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà, e [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa per la quota di piena proprietà.

Architetto Daniela Grasso

CAPITOLO OTTAVO

Stima E Prezzo A Base D'asta

Metodi di stima

I metodi di stima adottati per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, sono:

- 1) con la stima analitica in funzione del valore intrinseco;
- 2) con la stima in funzione della superficie;

Avremo quindi

1) stima in funzione del valore intrinseco

Questo metodo di stima ci fornirà il valore reale assoluto dell'immobile nelle condizioni in cui esso si trova. Si analizzerà a tal uopo un costo di costruzione a nuovo del volume occupato dall'immobile, detraendo da detto costo una percentuale che tenga conto del degrado di vetustà, stato di conservazione ed altri fattori incidenti. Al valore così ottenuto andrà sommata una percentuale che tenga conto della quota d'area e degli oneri di urbanizzazione.

2) stima in funzione della superficie

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori. Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

Concludendo,

esprimerò i calcoli per ogni singolo criterio di valutazione e medierò i due valori ottenuti ricavando il più probabile valore di stima per il cespite in esecuzione.

Quindi,

La valutazione è stata fatta tenendo conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi, e se ritenuto necessario andando sotto i valori minimi OMI.

Dati OMI - Semestre 1 - Anno 2015

Provincia: Genova

Comune: Genova

Fascia/zona: Semicentrale/ PRINCIPE – CASTELLETTO TU.M (s.TA Prowidenza – P.zza Acquaverde – V. A. Doria – v.S. Ugo)

Codice di zona: C01

Architetto **Daniela Grasso**

Microzona: 45

Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore Mercato Minimo (€/mq): 1.500,00

Valore Mercato Massimo (€/mq): 2.150,00

Il prezzo applicato nella Stima in funzione della superficie è pari a 1.500,00 €/mq.

Per semplicità riporterò di seguito solo il risultato finale, allegando la scheda di dettaglio dei calcoli (all. "K"), da cui discende che la stima dell'unità immobiliare sita in comune di Genova, Salita di Oregina civ. 14, int. 19, sc. sinistra è di € 112.200,00 (centododicimiladuecento/00 euro)

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità ridurrò il valore stimato del 10% determinando così il prezzo intero da assumere in € 100.980,00 (centomilanovecentottanta/00 euro).

Valore da assumere a prezzo base d'asta

QUOTA di piena proprietà pari a € 101.00,00 (centounomila/00 euro) che deriva dal valore di stima ridotto del 10% e arrotondato ai fini di una più facile commerciabilità.

CAPITOLO NONO

Divisibilita' Dell'immobile

Trattasi di quota ½ di proprietà di [REDACTED] e di quota ½ di proprietà di [REDACTED] Marian. L'immobile non è divisibile in natura.

A compimento dell'incarico affidatogli, la sottoscritta Arch. Daniela Grasso, deposita la presente relazione e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Genova, 04/12/2015

Arch. Daniela Grasso

Architetto Daniela Grasso

ALLEGATI:

- A. Stralcio toponomastica
- B. Documentazione fotografica
- C. Planimetria di rilievo stato attuale
- D. Visura e planimetria catastale
- E. Certificato di agibilità
- F. Stralcio del PUC 2000 , P.T.C.P.
- G. Estratto di matrimonio e certificato di residenza
- H. Progetto
- I. Spese condominiali
- J. Certificazione energetica
- K. Scheda di valutazione immobiliare

Architetto Daniela Grasso

Via Paolo Imperiale 4/3 - 16126 Genova - Tel. 010.2472173 - Cell. 333.1074457
e-mail: arch.danielagrasso@gmail.com - C.F. 019-DNL-67TS2-D969T - P. IVA 01394410995

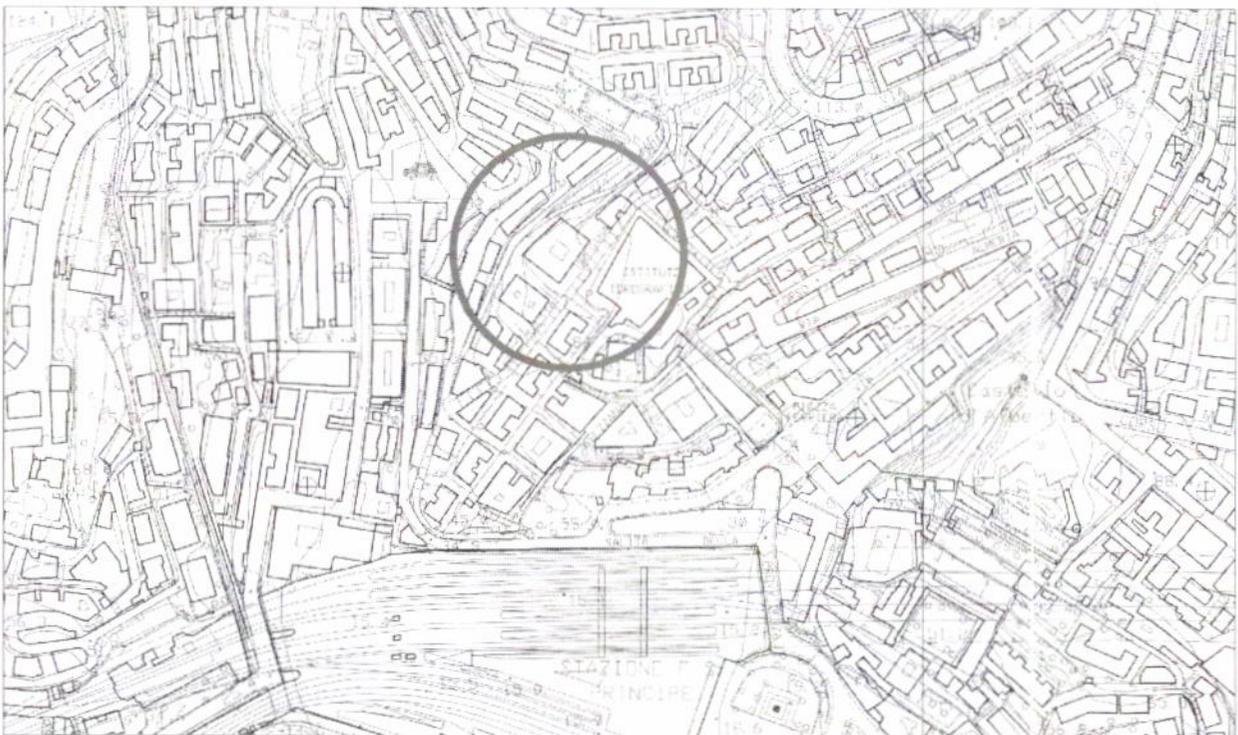
ALLEGATO “ A”

STRALCIO DELLA TOPONOMASTICA E DEL CTR

Salita Oregina civ. 14 int. 19



Stralcio carta toponomastica
scala 1:1000



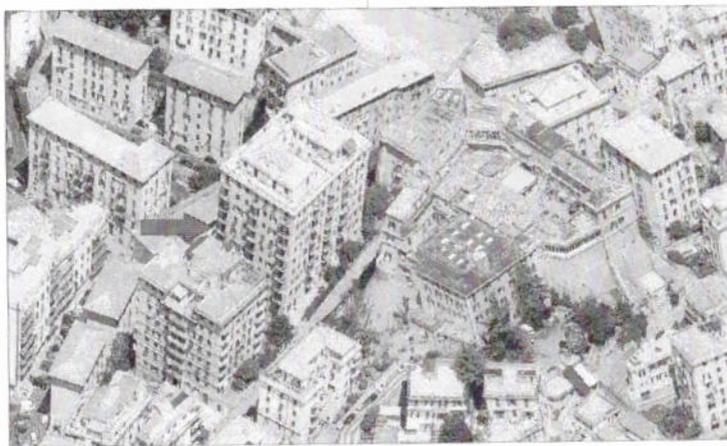
Stralcio carta tecnica regionale
scala 1:5000

ALLEGATO " B "

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Salita Oregina dall'alto



Salita Oregina vista a Nord



Salita Oregina vista ad Ovest



Salita Oregina vista a Sud



Salita Oregina



Vista da Salita Oregina



Area condominiale



Accesso al civico 14 di Salita Oregina



Interno 19, civico 14 di Salita Oregina

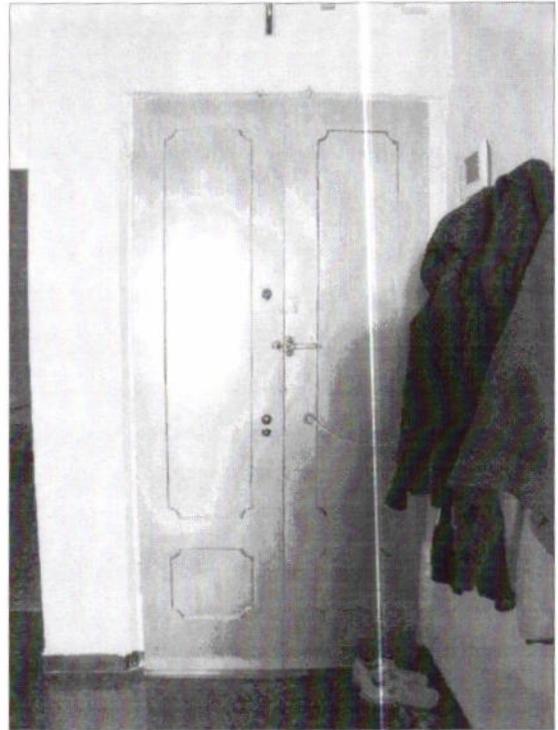
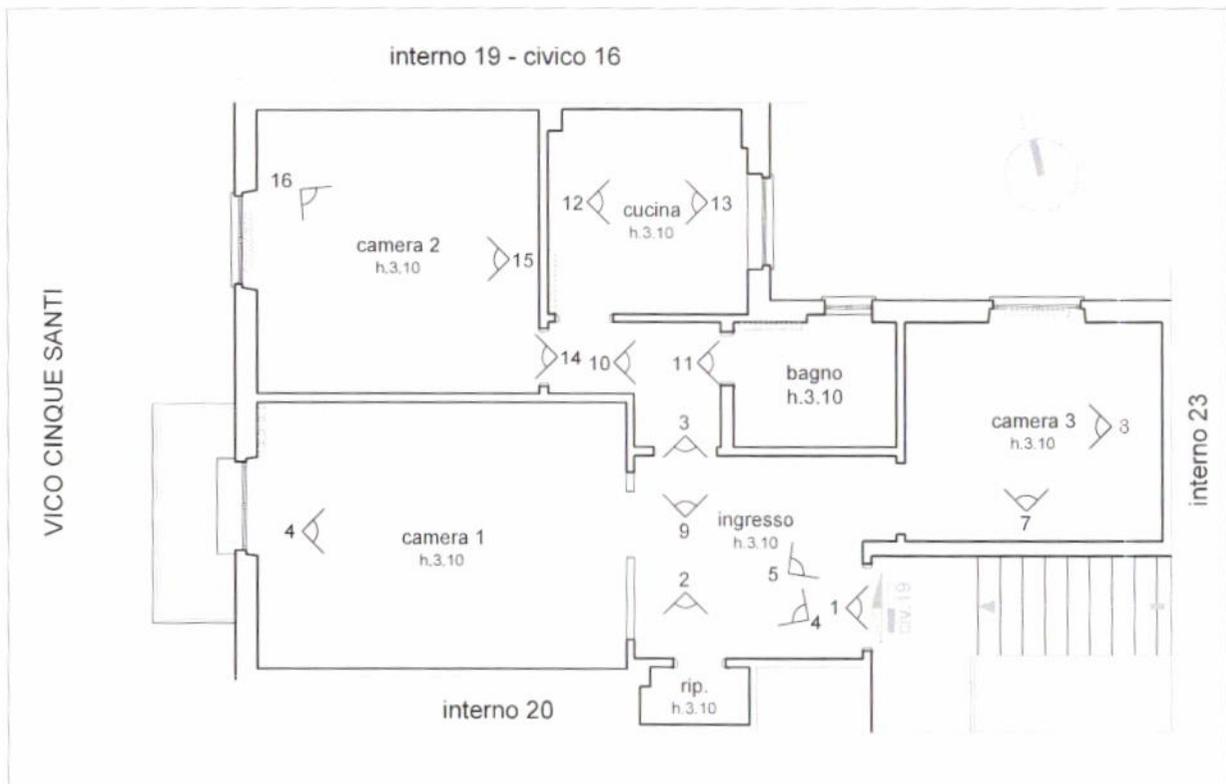


Foto 1 - porta di ingresso



Pianta Punti Fotografici Scala 1:100



Foto 2 - ripostiglio

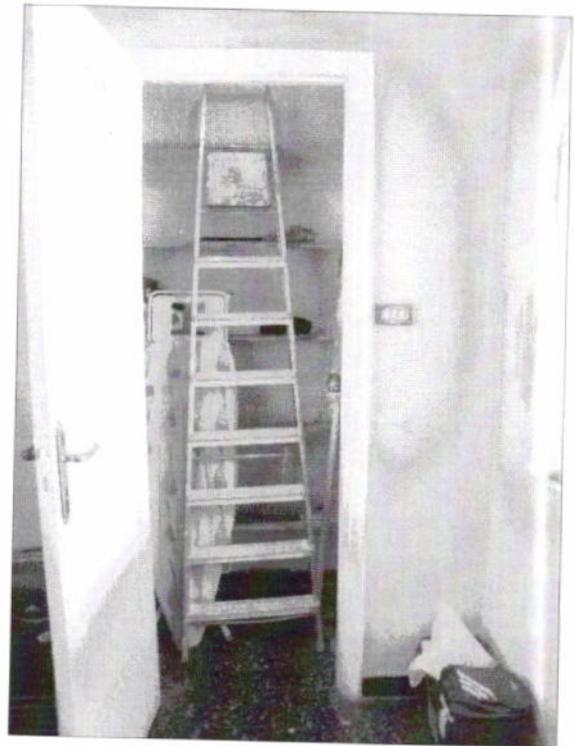


Foto 3 - ripostiglio

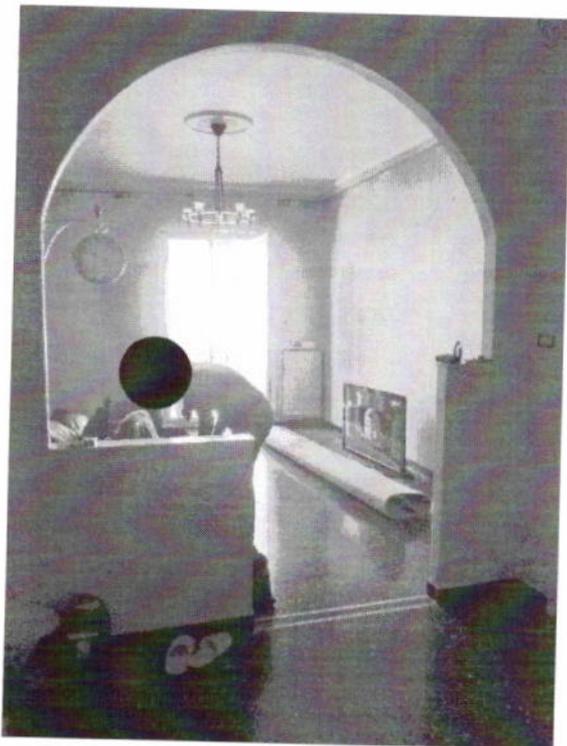


Foto 4 - camera 1



Foto 5 - camera 1

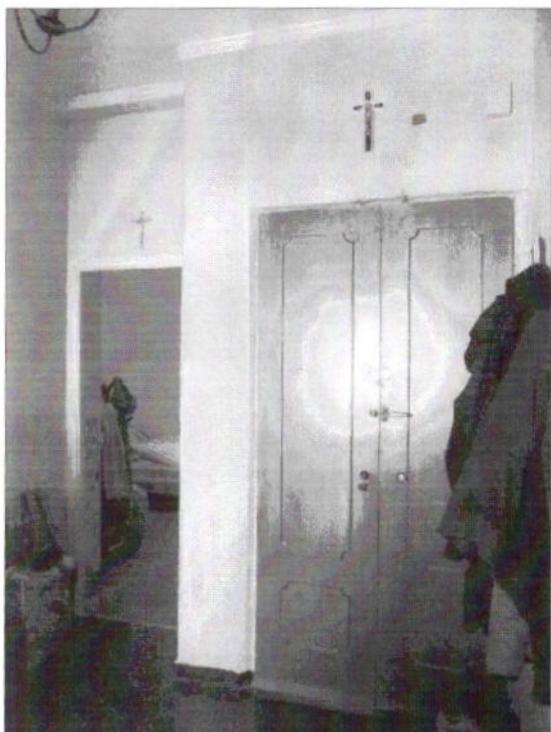


Foto 6 - ingresso

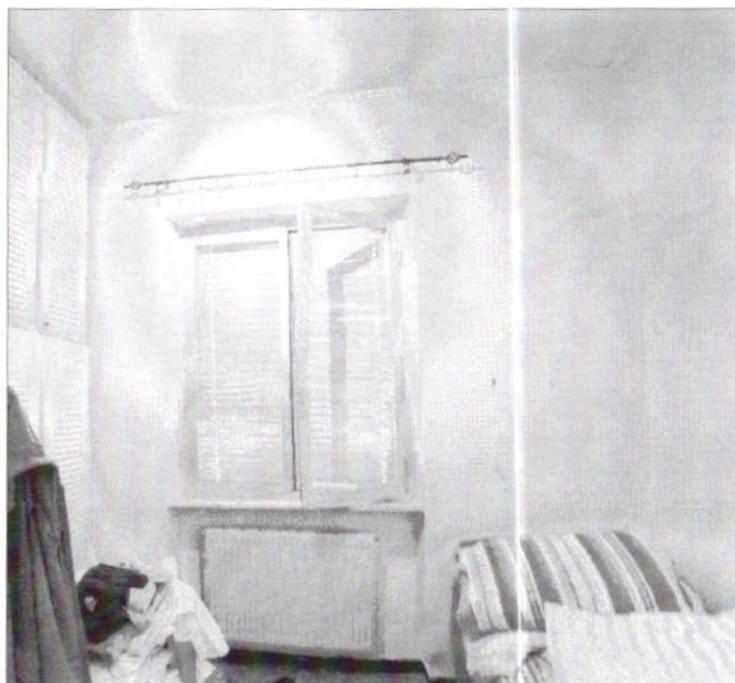


Foto 7 - camera 3



Foto 8 - camera 3



Foto 9 - disimpegno

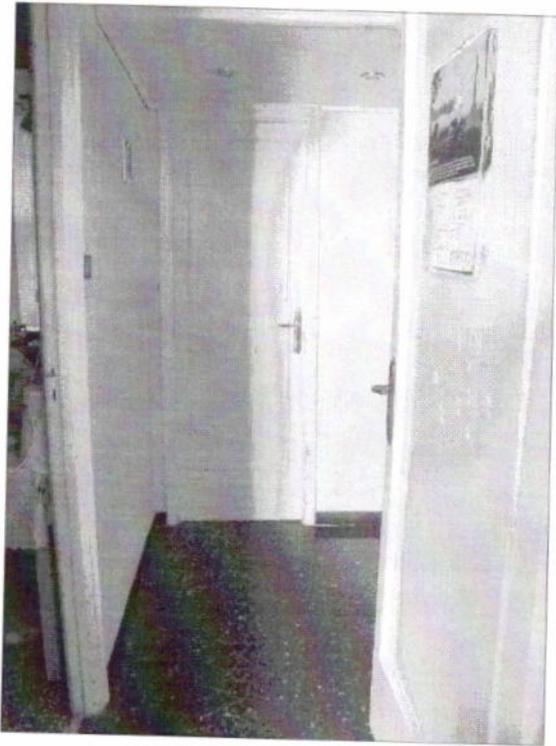


Foto 10 - disimpegno

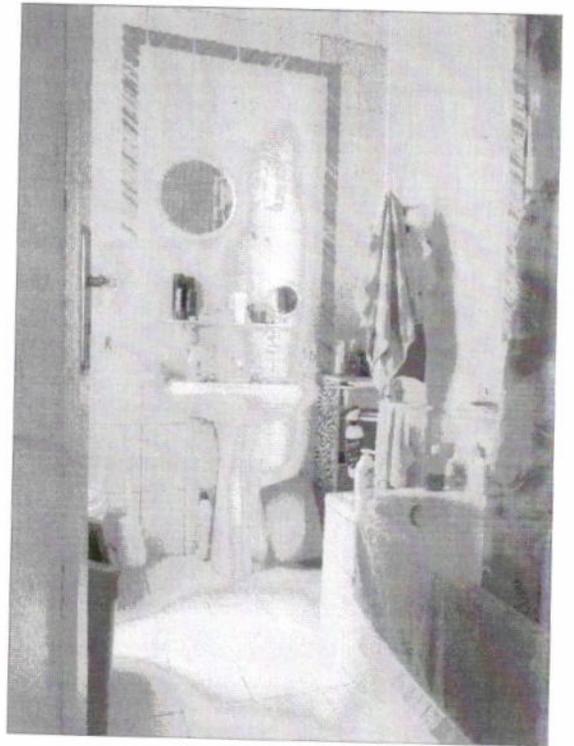


Foto 11 - bagno



Foto 12 - cucina

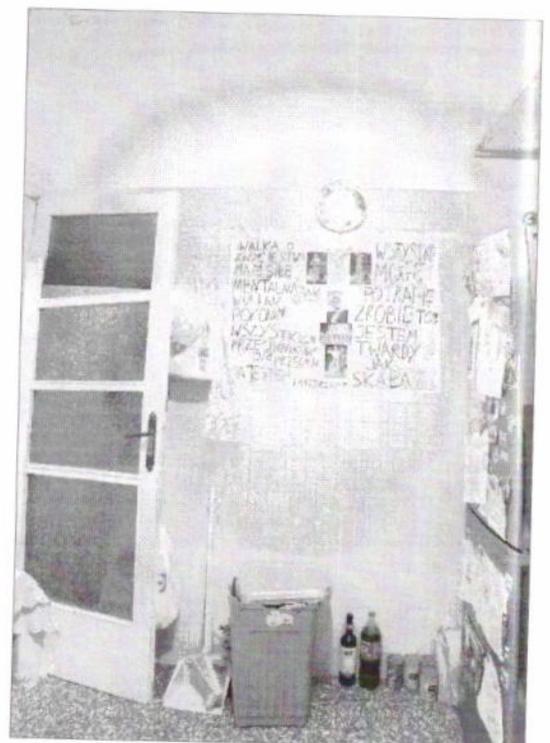


Foto 13 - cucina

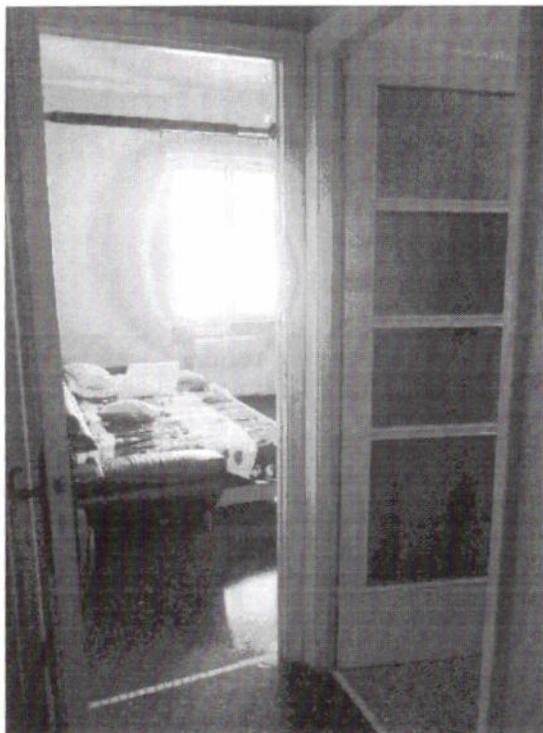


Foto 14 - camera 2

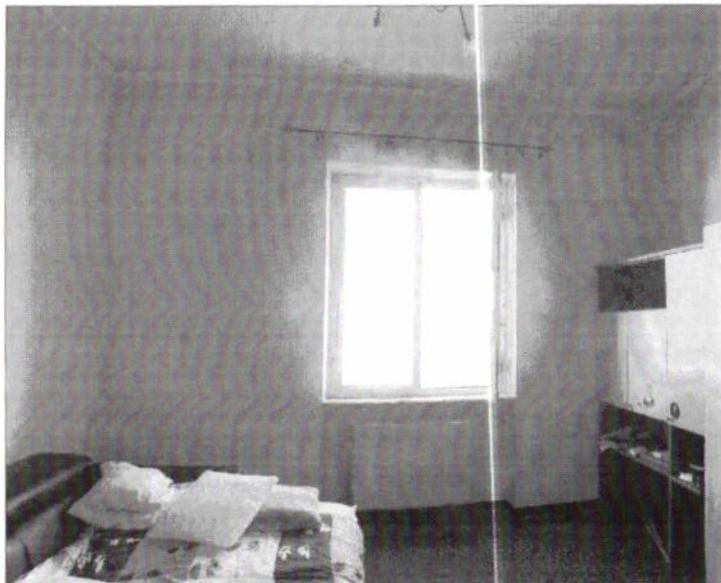


Foto 15 - camera 2

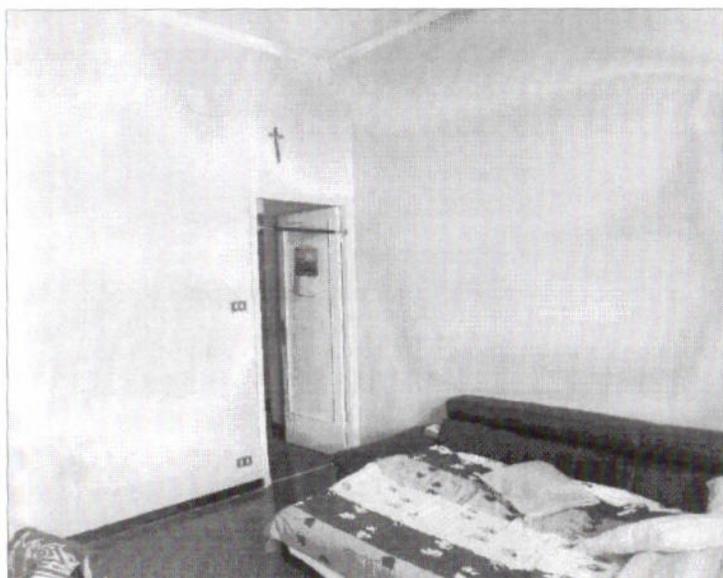


Foto 16 - camera 2

ALLEGATO “ C”

PLANIMETRIA DI RILIEVO STATO ATTUALE

Salita Oregina civ. 14 int. 19
16134 Genova
Piano Quarto

VICO CINQUE SANTI

