

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII^o


Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Avvocato Stefano Podestà

Contro


debitore esecutato

G.E.: Dott.ssa P. Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Astarita

Iscritto all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova col n°1806

Con studio in via A.M. Maragliano 5/10, 16121 Genova

NUMERO 1 LOTTO:

appartamento e pertinenze posto al piano 1 del fabbricato sito in Via Germano Jori civ. 4 int. 2 –
Genova

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Genova (GE), facente parte del fabbricato indicato con il civ. 4 int. 2 di Via Germano Jori e più precisamente:

- appartamento su 2 livelli, distinto con l'interno 2, posto al 1° piano e piano terra, composto da ingresso/soggiorno, 2 bagni, 2 camere, cucina abitabile, terrazzo e piccolo cortile di pertinenza.

1.1. Dati tecnici

superficie lorda commerciale: **mq 97.40 (compresa quota cortile e terrazzo – ved par. 10)**

superficie netta effettiva solo appartamento: **mq. 74.00**

1.2. Identificativi catastali

Appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo per 1/2 a [REDACTED] e per 1/2 a [REDACTED], con i seguenti dati:

SEZ RIV. foglio 35, part. 466, sub. 5, Via Germano Jori civ. 4 int. 2, piano 1°, categoria A/4 – classe 5 – vani 6,5 – R.C. € 486,76.

Le visure catastali effettuate in data 17/03/2016 e la planimetria catastale dell'unità immobiliare sono allegate alla lettera A.

1.3. Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde, complessivamente, allo stato attuale dei luoghi anche se, alla luce del rilievo effettuato, si sono riscontrate lievi difformità grafiche, comunque ininfluenti ai fini della valutazione di stima della presente perizia.

Dette difformità riguardano, precisamente, lo spessore di alcune tramezze interne e una differenza più evidente per quanto riguarda il wc e la veranda lato sud ovest; infatti il filo esterno di questa risulta essere più arretrato e il wc risulta di dimensioni maggiori rispetto alla situazione rappresentata a catasto e condonata nel 1985. Anche il terrazzo esterno presenta una lieve difformità

costituita dal diverso spessore reso graficamente sia del muretto di parapetto (lato cortile) sia del muro che lo divide dall'edificio adiacente, sul lato nord ovest.

Inoltre questo è coperto da una struttura leggera (ondulato).

Si ribadisce che le sopracitate difformità grafiche non cambiano sostanzialmente quello che è lo stato dei luoghi e la distribuzione interna dell'appartamento (All. D3)

A livello distributivo, invece, è stata ricavata una stanza tra i due bagni, utilizzata come terza camera da letto, tamponando il varco verso il soggiorno con una paratia (non in muratura). Questa situazione è illegittima dal punto di vista edilizio e, non avendo i requisiti di abitabilità, non potrebbe essere sanata per quanto la chiusura costituita da un infisso consente di ripristinare la situazione ex ante in modo assolutamente "indolore" economicamente (foto n. 10).

Al piano terra, invece, è stato ricavato un piccolo ripostiglio nella nicchia già esistente (All. D4).

La cucina, situata al piano terra, non ha la cappa aspirante per cui sarebbe necessario un intervento per metterla in funzione. Senza questa, infatti, non sussistono nemmeno per questo vano i requisiti di agibilità.

Detta cucina affaccia su un piccolo cortile di pertinenza che, pur non essendo rappresentato nella planimetria catastale, risulta tuttavia "graffato" all'unità immobiliare oggetto di perizia (visura catastale ed estratto di mappa - All. A). Questo fa parte di un più ampio cortile sul quale insiste il caseggiato e che risulta graffato all'intero mappale 466.

Non esistono dati certi sulla superficie di quest'area di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare; non è specificata in modo chiaro nemmeno sull'atto di compravendita pur essendo citata come *"...proporzionale quota di comproprietà dell'area sulla quale insiste il caseggiato entro i limiti dei muri perimetrali esterni del fabbricato medesimo..."* (All. G).

Il [REDACTED] proprietario dell'immobile, ha però fornito alla scrivente una planimetria dei piani terra del compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile de quo (originale su carta lucida risalente presumibilmente agli anni '70) in cui è evidenziata a tratteggio l'area di pertinenza dell'appartamento oggetto di perizia che, probabilmente, era stata venduta insieme con l'appartamento e cui fa riferimento l'atto notarile (All. D5).

(N.B. Il proprietario inoltre afferma che l'area di sua proprietà, però, è quella racchiusa tra i due caseggiati così come evidenziato nella planimetria allegata alla lettera D6. Parte di quest'area è delimitata da una recinzione ed utilizzata esclusivamente dalla proprietà, mentre la restante è utilizzata come servitù di passaggio per accedere all'edificio adiacente)

Quanto detto è meglio esplicitato graficamente nelle planimetrie (All. D) e nella documentazione catastale (All. A).

1.4. Confini

L'appartamento così confina:

- a nord ovest con civ. 6 int. 1
- a sud est con civ. 4 int. 1
- a sud ovest con distacco su via Garello
- a nord est con Via Germano Jori
- sotto negozio
- sopra civ. 44 int. 4

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona, zone limitrofe, collegamenti pubblici

L'immobile, è situato a Genova, nel quartiere di Certosa, periferia ovest di Genova, nella bassa Valpolcevera, tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud e Bolzaneto a nord.

Via Germano Jori attraversa tutta Certosa da Nord a Sud, a senso unico verso il centro città, con possibilità di parcheggio lungo la strada e nelle immediate vie laterali (foto n. 06).

Sebbene il quartiere disti alcuni chilometri dal centro città (circa 8) esso è ben servito dai mezzi pubblici, in particolar modo dalla linea della metropolitana. Infatti, a soli poche centinaia di metri si trova la fermata di Brin, capolinea della linea metropolitana che collega in pochi minuti la periferia con il centro città.

La zona ha destinazione principalmente residenziale e commerciale (foto nn.01-06), al piano strada è ricca infatti di negozi e attività commerciali di qualsiasi genere.

3. STATO DI POSSESSO

Il [REDACTED] possiedono entrambi, in regime di comunione dei beni (come da atto di compravendita All. G), 1/2 dell'intera proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia, in cui attualmente vivono insieme ai figli (All. B).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni

- 03/08/2009 – R.P. n. 4889 ipoteca volontaria a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI)

4.2.2. Pignoramenti

- 02/07/2015 – R.P. n. 12585 atto esecutivo cautelare – atto di pignoramento del 07/05/2015 relativo all'immobile oggetto di perizia contro [REDACTED] [REDACTED] entrambi per la quota di ½ della piena proprietà e a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- 21/12/1991 – R.P. n. 22007 atto di compravendita relativo all'immobile oggetto di perizia, a rogito Notaio Clemente Ferrari di Genova in data 05/12/1991 a favore di [REDACTED] [REDACTED] entrambi per la quota di 1/2 dell'intera proprietà contro Giuseppe DAGNINO, nato a Genova (GE) il 24/04/1946 per la quota di ½ dell'intera proprietà e Annunziata BARNINI, nata a Genova (GE) il 23/06/1942 per la restante quota di ½.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Secondo i dati forniti dall'Amministrazione Condominiale via G. Jori civ. 4, le spese annue ordinarie per l'int 2 sono pari ad € 358,06 (escluse riscaldamento (autonomo), pulizia delle scale ed acqua perché con contratto diretto con acquedotto)

Inoltre, per detto interno, alla data del 27 aprile 2016 risulta un debito di € 13,34 e, al 1° maggio, scadrà la 2^ rata di € 153,21.(ved lettera Amministratrice All.I)

Sempre a questa data, pur non essendoci spese straordinarie deliberate, a causa di spese straordinarie precedenti e di una situazione di forte morosità nel condominio, l'amministratrice non ha potuto saldare completamente la ditta esecutrice del lavoro e, quindi, la quota rimanente dovrà essere distribuita fra gli altri condomini, e attualmente sulla straordinaria risulta un debito di €. 1968.75.

Nella mail l'amministratrice fa una precisazione piuttosto importante che la scrivente ritiene opportuno riportare integralmente:

"Preciso che le insolvenze nel condominio formato da 10 unità abitative e 4 unità adibite a negozi sono piuttosto elevate aggirandosi su 5 unità di cui una è assolutamente insolvente, tanto che abbiamo già una procedura ingiuntiva, cui ha fatto seguito la procedura (in corso di definizione) di pignoramento immobiliare, mentre altre due unità si stanno avviando all'insolvenza totale, quindi la situazione è piuttosto critica e le spese (legali e ordinarie) finiscono per ricadere sugli altri condomini."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

A [REDACTED] entrambi per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intera proprietà, l'immobile pervenne in forza di acquisto da Giuseppe DAGNINO, nato a Genova (GE) il 24/04/1946 per la quota $\frac{1}{2}$ dell'intera proprietà e da Annunziata BARNINI, nata a Genova (GE) il 23/06/1942 per il restante $\frac{1}{2}$ con atto Notaio Clemente Ferrari del 5 dicembre 1991.

6.2. Precedenti proprietari

L'immobile risulta in capo ai sigg.ri Giuseppe DAGNINO e Annunziata BARNINI entrambi per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intera proprietà fino al 05/12/1991, anno in cui l'immobile fu venduto agli attuali proprietari.

7. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Il P.U.C. vigente, adottato il 27/11/2015 con D.D. n. 2015/118.0.0/18, classifica l'area su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima in zona AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) (all. B).

Da una verifica in Comune presso l'Ufficio Visure, risulta che l'attuale conformazione dell'appartamento deriva dalla domanda di condono edilizio n. 8029 del 27/03/1986 (all. C).

Oltre a ciò non esiste alcun progetto originale relativo all'immobile, né altri progetti che lo abbiano interessato pertanto, ai fini della presente perizia, si farà riferimento alla più recente planimetria catastale del 1986 allegata al condono di cui sopra (all. A).

7.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

Come detto, dalla verifica del catastale a disposizione, esiste una difformità rappresentata da un

ampliamento del bagno a svantaggio della veranda, sicuramente avvenuto dopo il 1985. Per la regolarizzazione di tale opera, oggetto del condono del 1985 (avvenuta post 17.03.1985 e ante 1.01.2005, ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R. 16/2008 e s.m. *“...il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e corredata dalla seguente comunicazione:*

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico- sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;*
- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;*
- c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;*
- d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro.”*

Alla sanzione forfetaria richiesta andrà aggiunto il costo del professionista per la presentazione on-line della pratica edilizia, che si potrebbe ipotizzare, aggiungendo anche l'aggiornamento catastale necessario in € 1000,00 al netto di IVA e contributi, oltre ai diritti di segreteria per la presentazione della pratica stabiliti dal Comune di Genova che ammontano a € 54,40.

Resta inteso che le altre difformità (copertura del terrazzo e 3 camera da letto ricavata) non sono sanabili per cui occorrerà ripristinare lo stato iniziale con la rimozione dei serramenti per quanto attiene la camera e della copertura per quanto attiene il terrazzo.

8. VINCOLI

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

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE IMMOBILE

Descrizione dell'immobile civ. 4

L'immobile fa parte del civ. 4 di Via Germano Jori, formato da sei piani fuori terra compreso il terreno. L'edificio è tipologicamente considerato “in linea”, pluripiano, popolare, realizzato presumibilmente tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900 e presenta caratteristiche sia costruttive che di finitura del tipo “civile abitazione.

La struttura portante è in muratura. Sia esternamente che internamente l'edificio si presenta nel complesso in discrete condizioni di manutenzione (foto nn. 01-03).

L'immobile è composto da dieci unità immobiliari, due per piano, accessibili da un'unica rampa (foto n. 03). Non c'è ascensore né sarebbe possibile inserirlo.

L'accesso avviene da via Germano Jori, strada a senso unico verso il centro città, parallela a via Canepari, strada in cui si trovano negozi e servizi (foto n. 06).

Descrizione dell'appartamento int. 2

L'appartamento, come detto, si trova al primo piano e al piano terra dell'immobile (All. D).

L'accesso all'unità immobiliare de quo avviene, al primo piano, attraverso un portoncino in legno a doppia anta (foto n. 04).

Come detto l'unità immobiliare si sviluppa su due piani collegati tra loro da una scala a chiocciola (foto n. 14) ed è composta da: ingresso/soggiorno, un bagno e un piccolo wc, due camere da letto più una terza non abitabile e un grosso terrazzo al quale si accede da una piccola veranda al piano primo, una cucina e un cortile di pertinenza al piano terra.

La superficie lorda commerciale dell'intero appartamento misura mq. 90.00 con un'altezza interna che varia dai m. 2.87 della cucina ai m. 2.46 – 2.55 del piano primo, dove è stato realizzato un controsoffitto utilizzato come ripostiglio.

Le caratteristiche di dotazione e di finitura dei locali sono le seguenti:

- *Ingresso/soggiorno: pavimentazione in piastrelle di ceramica colore scuro, pareti tinteggiate di color bianco/giallo. (foto n. 05).*
- *Camera 1: pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro, pareti tinteggiate di colore rosa chiaro (foto n. 07).*
- *Camera 2: pavimentazione in laminato effetto legno, pareti tinteggiate di color ocra (foto n.08).*
- *Camera 3: pavimentazione in piastrelle di ceramica colore scuro (come soggiorno e corridoio), pareti tinteggiate di colore giallo.*
- *Bagno (condonato): dotato di w.c., lavandino e doccia. Pavimentazione e rivestimento fino ad un'altezza pari a circa m. 2,00 in piastrelle di ceramica color celeste, la restante parete è tinteggiata di colore bianco. Non esiste una finestra quindi non c'è areazione naturale ma il locale è dotato di una ventola per l'estrazione meccanica (foto n. 09).*
- *Wc (condonato): dotato di wc e lavandino. Pavimentazione e rivestimento fino ad un'altezza pari a circa m.2,00 in piastrelle di ceramica color celeste come altro bagno (foto nn. 11-12).*
- *Corridoio: pavimentazione in piastrelle di ceramica colore scuro e pareti tinteggiate di colore bianco.*
- *Soffitti: tutti tinteggiati di bianco.*

- Infissi esterni: le persiane delle due camere da letto e del soggiorno sono in legno di colore verde e piuttosto degradate, mentre la portafinestra della cucina è oscurata da una porta esterna in ferro verde.
- Infissi interni: in alluminio doppio vetro e in buono stato conservativo.
- Porte interne: quelle delle due camere e del bagno sono in legno tamburato e vetro ad anta a battente, quella del wc è a vetri in alluminio.
- Impianto elettrico: non a norma, ma c'è salvavita e contatore elettronico.
- Impianto di riscaldamento e idrosanitario: autonomo, caldaia per riscaldamento e acqua calda sanitaria installata all'esterno della cucina per la quale non è stata rintracciata alcuna documentazione che ne certifichi manutenzione annuale a norma di legge.

Condizioni di manutenzione:

Lo stato di manutenzione interno è, nell'insieme, buono

La documentazione fotografica, corredata dalla pianta con indicazione dei punti di vista, è allegata alla lettera E.

10. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato di zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

10.2. Fonti di informazione

A seguito delle informazioni assunte nell'ambito del mercato immobiliare della zona interessata (in particolare partendo dall'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che ipotizza un prezzo di vendita per immobili in fasce simili compreso tra i 1150 e i 1600) e delle comparazioni eseguite in virtù dei dati assunti dalla scrivente su immobili di noto valore di mercato ritenuti, per caratteristiche e consistenza, simili a quello in esame, la scrivente, tenuto conto del quesito che, nel momento attuale, consiglia che il

CTU *..in ogni caso ai fini della valutazione (l'esperto) 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. (...)* ha individuato per l'appartamento il più probabile valore a metro quadro commerciale da attribuire al bene oggetto di stima al prezzo di €/mq 1000,00 tenuto conto anche del momento di basso mercato immobiliare che ancora sussiste.

Pertanto la scrivente assegna al cespite in oggetto un valore complessivo pari a:

$$\text{mq } 97 \times 1150,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 111.150,00 \text{ (euro centoundicimila150/00)}$$

(N.B. il totale è costituito da mq. 90 per l'appartamento, mq. 5,70 per la quota di terrazzo calcolata al 30% e mq. 1,70 per la quota di cortile calcolata al 10% ai sensi del DPR 138/98)

Quota pignorata: intera proprietà

considerato

- che l'immobile è in buone condizioni di manutenzione;
- che l'immobile è situato in una zona molto centrale e molto servita
- che il quartiere di Certosa, qualche anno fa, è stato riqualificato con interventi di sistemazione carrabile e pedonale che ne hanno fatto un quartiere molto vivibile;

considerato altresì

- che, secondo quanto già evidenziato nel precedente cap 5, occorre presentare una domanda di sanatoria per legittimare la differente sistemazione interna con un costo totale presunto di circa € 1230,00 (€ 1000 di presentazione pratica più spese sanatoria)
- che non c'è ascensore
- che non ci sono né cantina né box o posto auto, ancorché il cortile condominiale permetta il parcheggio ai condomini;
- che l'immobile è attualmente abitato da entrambi gli esecutati che hanno qui residenza insieme ai figli
- che alla data del 27 aprile c.a. c'è un debito residuo con il Condominio pari ad € 179,03 e al 1° maggio scadrà la 2^a rata pari ad € 153,21

tutto ciò considerato

la scrivente ritiene congruo abbattere il prezzo di mercato (€ 111.350,00), anche per incentivare la vendita, di circa il 5% sul lotto applicando, a titolo di compensazione per le modalità della vendita e

per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, un ulteriore abbattimento percentuale del 10% circa.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERA PROPRIETÀ

Alla luce di quanto fin sopra esposto il prezzo base per l'incanto dell'intero appartamento sito a Certosa (GE) via E. Jori civ. 4 int 2, risulta pari a € 95.205,00 (euro novantacinquemila205/00) arrotondato a € **95.000,00 (euro novantacinquemila/00)**

11. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto del pignoramento, la scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti.

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

12.1. Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 03/03/2016
- giuramento in data 17/03/2016;
- sopralluogo in data 30/03/2016;
-

12.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Accesso on line presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale;
- accesso on line presso l'ufficio visura progetti del comune di Genova per la verifica di eventuali elaborati grafici di progetti presentati e/o approvati
- visura pratica condono C-8029 del 1986
- acquisizione certificati residenza

Genova, 28 Aprile 2016

L'Esperto
(arch. Silvia Astarita)

Allegati:

- A Documentazione catastale
 - B Certificato anagrafico di residenza
 - C Stralcio P.U.C. Comune di Genova
 - D Planimetrie
 - D1 Planimetria catastale
 - D2 Planimetria stato attuale
 - D3 Sovrapposizione catastale e stato attuale
 - D4 Confronto tra catastale e stato attuale
 - D5 Planimetria piani terra anni '70-'80
 - D6 Planimetria area di pertinenza
 - E Documentazione fotografica
 - F Certificato ipotecario
 - G Atto di compravendita R.P. n. 22007 del 05/12/1991
 - H Condono edilizio n. 8029 del 27/03/1986
 - H1 Provvedimento
 - H2 Descrizione opere
 - I Documentazione Amministrazione
 - L Certificazione Energetica
 - L1 Attestato di Prestazione Energetica
 - L2 Ricevuta
 - L3 Dettaglio pagamento
 - L4 Fattura redazione APE
-