

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. CANEPA

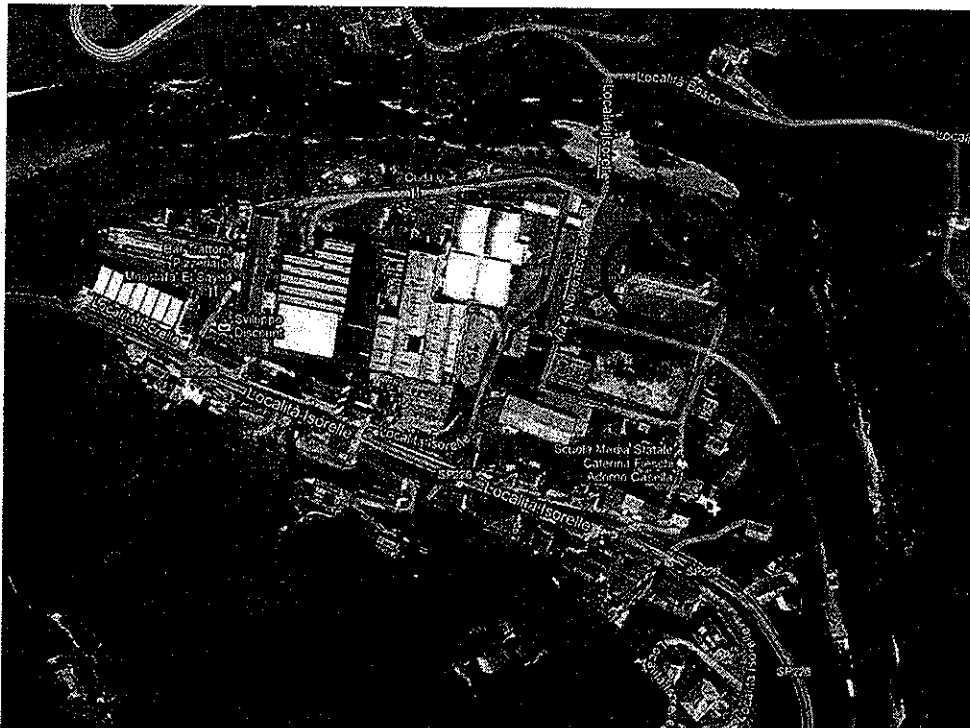
R.E. n. 350/2011

Giudizio di esecuzione promosso da

Contro

PERIZIA DI STIMA

**Immobili siti in Savignone (GE),
Località Isorelle, Via IV Novembre, civ. 9,
appartamento int. 8 e soffitta int. 6.**



RELAZIONE DI STIMA

dell'appartamento sito in Savignone (GE), **Via IV Novembre, civ. 9, int. 8 con annessa soffitta int. 6.**

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. Canepa; dopo aver accettato l'incarico ha prestato il giuramento di rito.

I quesiti 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 precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) faccia constare nella sua relazione:
 1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 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.);

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.

- 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.*

L'unità immobiliare è situata al terzo piano, ha una superficie commerciale, intendendo per commerciale la superficie dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 40 cm, i muri interni e metà dei muri divisorii con il vano scala condominiale e/o con altro appartamento, di circa 78,65 mq ed è costituita da soggiorno, due camere, cucina, bagno e ripostiglio; non sono presenti logge o balconi.

L'interno 6 è rappresentato dalla soffitta al piano sottotetto composta da un unico locale con superficie utile di circa 10,00 mq.

È stata effettuata una ricerca di mercato sia mediante verifiche in agenzie immobiliari che si occupano di compravendita di appartamenti nella zona sia mediante la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

E' risultato che:

- agenzia 860,00 €/mq (sta vendendo un appartamento al piano terra dello stesso stabile con caratteristiche migliori rispetto a quello in esame);
- dall'Agenzia del territorio si è ottenuto un valore per tipologia simile di 1.000,00 €/mq.

Considerando quanto sopra esposto, e tenendo pure presente:

- la mancanza di ascensore;
- lo stato di manutenzione e di conservazione sia dell'edificio che del singolo appartamento;
- la presenza di alcuni servizi nelle vicinanze come asilo, locali commerciali, aree ricreative.

si può attribuire un valore unitario per metro quadrato di superficie utile pari a 800,00 €/mq da cui si ha:

- $78,65 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 62.920,00 \text{ Euro}$.

Considerando che l'appartamento è regolarmente occupato da una famiglia composta dai genitori e da due minori, il precedente valore viene ridotto del 30% da cui si ha un valore di 44.044,00 €, valore che si arrotonda a **€ 44.000,00** (diconsi euro quaranta quattro mila virgola zero zero).

Per quanto riguarda il locale soffitta si ipotizza un valore unitario pari al 40% di quello dell'appartamento, da cui:

- $10,00 \text{ mq} \times (0,40 \times 800,00 \text{ €/mq}) = 3.200,00 \text{ €}$, valore che si arrotonda ad **€ 3.000,00** (diconsi euro tremila virgola zero zero).

Quesito C1: *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*

L'unità immobiliare si trova nel Comune di Savignone, in località Isorelle, in un edificio localizzato lungo la Strada Statale 226, poco dopo il casello autostradale di Busalla, in direzione Casella.

E' un'area di fondovalle, pianeggiante, interamente urbanizzata, compresa tra il torrente Scrivia e la Strada Statale.

Tutti gli edifici presenti nella zona appartenevano al Cotonificio DeFerrari che comprendeva la fabbrica, le case per gli operai, la scuola e la chiesa.

A seguito della chiusura del cotonificio gli immobili sono stati riconvertiti in strutture commerciali-artigianali di medie e piccole dimensioni, residenze, scuole ed impianti sportivi.

Dal punto di vista urbanistico, l'area si trova in zona di trasformazione TRZ 1, zona destinata prevalentemente a residenza, artigianato e piccola industria, servizi ed attrezzature di interesse comune, istruzione, come meglio risulta dallo stralcio del PUC (Allegato 01).

Nell'area non sono presenti vincoli:

- di carattere paesaggistico-monumentale, ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004;
- di carattere idrogeologico.

A seguito di verifica del Piano di Bacino VBP (Variante Bacini Padani) la zona non è interessata da dissesti idrogeologici (Allegato 02)

L'edificio, comprendente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, è stato costruito nel 1930 come residenza per gli operai del

cotonificio, copre una superficie di circa 475 mq ed è formato dai civici nn° 7, 8 e 9 di Via IV Novembre.

E' costituito da cinque piani fuori terra e sottotetto, adibito a ripostigli, comprende 30 alloggi ripartiti su tre gruppi scala indipendenti.

Catastalmente l'edificio è composto da:

- n. 24 magazzino/deposito cat. C/2;
- n. 02 appartamenti A/4 (appartamento popolare);
- n. 28 appartamenti A/3 (appartamento economico).

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è identificata al civico n. 9 di Via IV Novembre ed è segnata con l'interno 8, posta al piano terzo, con annesso locale ad uso soffitta, identificato con l'int.6, posto nel piano sottotetto

A Catasto risultano identificati alla Sezione SAVIGNONE:

- interno 08: Foglio 05, Particella 31, sub 74, Categoria A/3, Classe 1, vani 6 e Rendita Catastale di Euro 433,82 (Allegati 03, 04, 05 e 06 rispettivamente elenco immobili, visura per immobile, visura storica per immobile e stralcio planimetria catastale);
- interno 06: Foglio 05, Particella 31, sub 75, Categoria C/2, Classe 1, 13 mq e Rendita Catastale di Euro 24,84 (Allegati 07, 08 e 09 rispettivamente, visura per immobile, visura storica per immobile e stralcio planimetria catastale).

L'appartamento confina a nord con muro perimetrale, a est con appartamento interno 7 dello stesso civico e con vano scale condominiale, a sud vano scale condominiale e con muro perimetrale ed ad ovest con muro perimetrale mentre il ripostiglio confina a nord con corridoio condominiale, ad est con vano scale

condominiale, a sud con muro perimetrale, ad ovest con interno 1 dello stesso civico ed in alto con copertura tetto a falde.

A Catasto l'unità immobiliare risulta intestata alla :
(), avente c.f. :
in qualità di proprietario per 1/1.

Con Atto notarile Notaio Federico Cattanei del 17/01/2003, Repertorio n. 2.264, registrato a Genova il 30/01/2003 al n. 288 la banca : ha concesso un mutuo all' : ed i : e, : (CT) i : 19 c.f. : I, e : a (GE) i' :], sono comparsi come terzi datori di ipoteca (Allegato 10).

I terzi datori di ipoteca risultano coniugati come da certificato di matrimonio (Allegato 11).

Nel frattempo il : come da certificato di morte (Allegato 12) mentre la : da certificato di residenza (Allegato 13).

Con Atto notarile Notaio Federico Cattanei del 17/01/2003, Repertorio n. 2.265, registrato a Genova il 05/02/2003 al n. 239 sogg.

: a (Allegato 14).
L'esecutata, come risulta nel Certificato di residenza/famiglia (Allegato 15), è residente

Da indagine effettuata presso gli uffici del Comune di Savignone risulta che in data 1

il

C (Allegato 16).

L'intero edificio, a carattere popolare, si presenta come un manufatto unico, isolato e compatto, con tetto a padiglione, senza logge o balconi.

Le facciate non hanno nessun elemento decorativo, sono semplicemente intonacate con la parte bassa a stollato, il manto di copertura è in tegole di cotto.

Lo stato di conservazione risulta essere in condizioni abbastanza degradate infatti, come risulta anche dalla documentazione fotografica (Allegato 17):

- Le facciate presentano, specie quella a nord, diversi distacchi degli intonaci;
- Nel vano scala condominiale vi sono alcune infiltrazioni di acqua piovana;
- Il portone d'ingresso dell'edificio è costituito da un serramento in alluminio contornato da una cornice muraria abbastanza degradata;
- Le scale condominiali presentano alzate in ardesia e pedate in pietra, balaustra in ferro a colonnine lavorate e corrimano in legno;
- Le parti comuni hanno pavimenti in pietra 25x25 a scacchi bianchi-neri, i muri sono intonacati, pitturati bianchi con un lambrino di colore giallo di circa 1,5 metri di altezza, le zoccolature sono in ardesia;
- I portoncini d'ingresso agli alloggi sono in legno con stipiti e architravi in ardesia;
- Non è presente l'ascensore;

- Gli impianti elettrici vanno adeguati;
- Le parti antistanti l'edificio, sono di proprietà condominiale.

Quesito C2: *descrizione del bene*

L'appartamento è situato al terzo piano (quarto fuori terra) ed è composto, come detto, da sei vani costituiti da 2 camere, cucina, soggiorno, bagno, corridoio e ripostiglio per un totale di 78,65 mq lordi.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni:

- Porte interne in legno tamburato verniciato bianco;
- Porta caposcala blindata;
- I pavimenti sono tutti in piastrelle di ceramica;
- Muri e soffitti intonacati pitturati bianchi;
- Cucina e bagno piastrellati;
- Serramenti in alluminio senza taglio termico con vetrocamera;
- Persiane alla genovese in legno;
- Davanzali in marmo;
- Gli impianti non sono certificati.
- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo, con calderina a muro a tiraggio forzato e radiatori in alluminio.

La classe energetica dell'immobile presumibilmente è la G.

La soffitta è mansardata per cui, come meglio si vede nella documentazione fotografica, solo la porzione confinante con il corridoio è utilizzabile.

C3: *stato di possesso del bene.*

Come precedentemente indicato l'immobile è di proprietà indivisa dell'esecutata che risiede in altro comune.

Attualmente l'appartamento risulta occupato dal sig. _____ in forza di regolare contratto di locazione (Allegato 18), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Genova il 27/06/2011 al n. 5.232.

Il sig. _____ ha la residenza nell'appartamento (Allegato 19) dove vive con l'_____.

C4: rilevare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Da una verifica effettuata presso gli Uffici comunali e presso la Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici della Liguria è risultato che l'immobile in oggetto, al momento attuale, non risulta sottoposto alle disposizioni di tutela del D. Lgs. 42/2004 (già legge 490/99).

In base al regolamento condominiale attualmente in vigore, richiamato nel contratto di compravendita, vengono specificate le seguenti pattuizioni condominiali:

- È condominiale l'area coperta dalla casa nonché i distacchi posti su tutti i lati della stessa;
- La casa ha accesso dalla Strada Statale n. 226 mediante strada vicinale pubblica denominata "Alberghino", oggi Via IV Novembre, e, mediante piccolo tratto di strada di proprietà del "Cotonificio Deferrari Spa in liquidazione", con costituzione della relativa servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico di tale residuo tratto di strada a favore del condominio;
- Il "Cotonificio Deferrari Spa in liquidazione" si è riservato, a favore della residua sua confinante proprietà, gli indici di

fabbricabilità sull'area scoperta condominiale posta sul lato sud del fabbricato.

C5: *rilevare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

La documentazione ipocatastale agli atti risulta:

- Ipoteca volontaria, come da Atto dott. Cattanei del 17/01/2003, repertorio n. 2.264, derivante da concessione a garanzia di mutuo a (già) per un capitale di
- Atto giudiziario (rep. 4.285) di pignoramento immobiliare notificato il 03/05/2011, trascritto il 28/06/2011 al n. 20.665 del Registro Generale ed al n. 14.299 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per un valore di € 96.924,05 oltre alle spese successive ed agli interessi, (s.....)
..... ;
- Istanza di vendita del bene pignorato presentata da istanza depositata il 27/07/2011;
- Al momento l'esecutata risulta debitrice nei confronti del Condominio di Via IV Novembre, rappresentato nella persona dell'Amministratore :), per la somma di € 3.924,00 come da prospetto allegato (Allegato 20).

Quesito C6: *verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.*

L'immobile fa parte di un edificio degli anni 30; il relativo progetto edilizio non è conservato presso gli uffici dell'edilizia privata e non

è stato possibile reperire nemmeno il decreto di agibilità, verosimilmente mai rilasciato.

Essendo comunque l'immobile antecedente il 1942, è regolare urbanisticamente.

A seguito di verifica presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Savignone non risultano istanze per pratiche edilizie per opere interne sull'immobile oggetto della presente perizia (Allegato 21).

Ad oggi la distribuzione planimetrica indicata nella piantina catastale dell'interno 8 non coincide con quella attuale; infatti il locale W.C., indicato a catasto, è stato demolito per ingrandire la cucina ed il nuovo locale igienico è stato ricavato nel vano confinante con la cucina stessa in corrispondenza del corpo scala.

Allo stato attuale si accede al bagno direttamente dalla cucina in contrasto, quindi, con le norme igieniche sanitarie che indicano che l'accesso al bagno deve avvenire o da corridoi e/o da disimpegni.

È, pertanto, necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria che preveda la realizzazione di una parete per ottenere un antibagno, come schematicamente indicato nell'Allegato 22.

È, quindi, possibile ottenere la regolarità edilizia tramite la presentazione di una Dichiarazione Inizio Attività in sanatoria per opere interne eseguite prima del 2005 (ai sensi della L.R. 16/08) e successivo aggiornamento catastale.

Le spese da sostenere per espletare tali pratiche edilizie possono essere così riassunte:

- oneri e bolli per la sanatoria: € 800,00;
- prestazione professionale: € 1.000,00 oltre 4% contributo cassa ed IVA = € 1.260,00

- spese per il Catasto: € 100,00

Quesito D: *quota indivisa*

L'immobile è di proprietà indivisa dell'esecutata; stante le caratteristiche dell'appartamento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti.

E', però, possibile in sede di asta giudiziaria, vendere separatamente le due unità immobiliari: appartamento int. 8 e locale sottotetto/deposito int. 6.

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

Genova, 28/03/2012

Il C.T.U.

(ing. Massimo Galli)

Elenco Allegati

- Allegato n. 01: estratto P.U.C. – TRZ1
- Allegato n. 02: estratto VBP (Variante Bacini Padani)
- Allegato n. 03: elenco immobili civ. 09
- Allegato n. 04: visura immobile int. 08
- Allegato n. 05: visura storica per immobile int. 08
- Allegato n. 06: planimetria catastale int.08
- Allegato n. 07: visura immobile int. 06
- Allegato n. 08: visura storica per immobile int. 06
- Allegato n. 09: planimetria catastale int.06
- Allegato n. 10: contratto di mutuo, atto Notaio Cattanei
- Allegato n. 11: certificato matrimonio
- Allegato n. 12: certificato morte
- Allegato n. 13: certificato residenza
- Allegato n. 14: atto acquisto Notaio Cattanei
- Allegato n. 15: certificato di residenza/famiglia
- Allegato n. 16: certificato di matrimonio
- Allegato n. 17: documentazione fotografica
- Allegato n. 18: contratto di locazione
- Allegato n. 19: certificato di residenza
- Allegato n. 20: prospetto spese condominiali
- Allegato n. 21: comunicazione Edil. Priv. Comune Savignone
- Allegato n. 22: ipotesi di parete per regolarizzare il bagno