

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. N° 969/2012/1

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

❖ UNICREDIT BANCA SPA - Avv. E. PICEDI BENETTINI

interventuti

❖ CONDOMINIO VIA FILLAK 42 A - Avv. M. RUSSO

c o n t r o

❖ _____ (cognome) _____ (nome) - esecutato

❖ _____ (cognome) _____ (nome) - esecutata

All'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: dr. D. CANEPA

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA,
VIA WALTER FILLAK CIV. N° 42 A, int.11**

Esperto d' Ufficio :

arch. Antonella De Gaetano

C.so Buenos Aires 28/4A- Genova -

Tel.010/580108

Genova 30 luglio 2012



INDICE

Premessa ed estremi dell'incarico	pag 3
Risposte ai quesiti	" 5
A	" 5
B	" 5
C	" 6
C.1- Identificazione,confini, dati catastali	" 6
C.2- descrizione del bene	" 7
C.3- stato di possesso	" 10
C.4- formalità a carico dell'acquirente	" 11
C.5- formalità che verranno cancellate	" 12
C.6- regolarità edilizia,urbanistica,agibilità	" 12
D	" 15
Riepilogo	" 15

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.to A Riscontro raccomandate inviate
- All.to B Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
dell'Agenzia del Territorio
- All.to C Planimetria catastale, visure catastali
- All.to D Planimetria con riferimenti fotografici - Rilievo fotografico
- All.to E Planimetria stato attuale
- All.to F Certificati anagrafici
- All.to G Stralcio P.U.C., Toponomastica, P.T.C.P.
- All.to H Decreto di Agibilità



All.to H Stralcio Progetto

All.to I Certificazione Energetica

* * * * *

PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Antonella De Gaetano con studio in Genova, C.so B. Aires n°28 int. 4/A, tel.010-580108, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 1528, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dal G.E. Ill.mo dr. D. Canepa, esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 24 maggio 2012.

L'ill.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

- 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;
- b) provveda quindi alla stima del sommario 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;
- 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;
 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 sulla attitudine
edificatoria dello stesso o dei vincoli connessi con il suo carattere
storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che
comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché
l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità dello stesso, previa
acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione
urbanistica previsto dalla vigente normativa.
 - a) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene
risulti 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.

In relazione all'incarico ricevuto, il perito sottoscritto, avendo:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici
Pubblici (Ufficio del Territorio , Edilizia Privata del Comune di Genova,
Uffici Demografici - Stato Civile del Comune di Genova);
- compiuto, in data venerdì 15 giugno 2012 alle ore 9,30, l'accesso al



- bene pignorato eseguendone il rilievo fotografico e le misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la presente Relazione di Stima.

* * * * *

RISPOSTE AI QUESITI

In risposta al punto A:

".. verifichi la completezza della documentazione....."

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è completa.

In risposta al punto B:

".. stima sommaria del bene.."

Il perito sottoscritto, avendo comunicato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori comproprietari ed al creditore procedente, la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima, ed avendo compiuto, in data venerdì 15 giugno 2012 alle ore 9,30, l'accesso al bene pignorato eseguendone il rilievo fotografico e le misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la Stima dell'immobile. (ALL.TO A- riscontro raccomandate).

Criteri di Stima e Stima dell'immobile (Cfr. ALL.TO B – Estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio)

La valutazione è effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, riferito al metro quadrato di superficie lorda (commerciale) coperta. Effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe di cui sono noti i valori recenti di compravendita ed in considerazione dei fattori correttivi emersi dal sopralluogo, dalla piena proprietà dei beni, dallo stato della situazione



urbanistico/edilizia e dallo stato libero degli stessi; per l'appartamento si può ritenere congruo :

un valore di € 1.350,00 a metro quadrato di area della superficie commerciale.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento in oggetto, riferito all'attualità, viene determinato per mezzo dei seguenti conteggi:

totale superficie commerciale dell'appartamento = mq. 90,00

mq. 90,00 x €/mq. 1.350,00 = € 121.500,00

Alla stima precedentemente espressa pare congruo applicare una detrazione di circa il 10% per determinare il valore della piena proprietà in pronta liquidazione, stimato: € 109.000,00

Nel caso in esame l'unità immobiliare è di proprietà dei signori :

- _____ per la quota di 1/2 , (esecutato)
- _____ per la quota di 1/2 , (esecutata)

In risposta al punto C

C.1 Identificazione del bene, confini e dati catastali

C.1.1 – Identificazione ed ubicazione

Il bene pignorato è costituito da un appartamento sito in Via Walter Fillak civ. n 42 A (quarantadue A), interno 11 (undici), piano secondo dall'atrio e terzo da quota stradale, nel quartiere di Sampierdarena, nel Comune di Genova. E' composto da: ampio ingresso non finestrato, cucina, 3 camere, disimpegno e bagno. Sono presenti due balconi, uno a cui si accede dalla cucina, l'altro da una delle camere.

C.1.2 - Riferimenti catastali

L'appartamento risulta iscritto al N.C.E.U del Comune di Genova in capo a:



Sig. _____

C.F. _____ per la quota 1/2 in regime di separazione dei
beni.

Sig.ra _____

C.F. _____ per la quota di 1/2 .

con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova : sezione SAM, foglio 43 , particella 352, sub 51,
zona cens. 3, cat. A/3 , classe 3 , vani 5,5, rendita EURO 511,29 , Via
Walter Fillak 42 interno 11, piano 3.

Si segnala che il civico è 42 A , la lettera è omessa, si precisa che il
piano è 3° fuori terra, 2° da piano atrio. (Cfr. ALL.TO C - Visure
catastali)

C.1.3 - Confini

L'appartamento confina procedendo da Nord in senso orario : con
appartamento interno 12, tramite muri perimetrali con cortile
condominiale, con appartamento interno 10 e con vano scale.

Sopra con appartamento interno 16, sotto con appartamento int. 6.

C.2. Sommaria descrizione del bene

C.2.1 Caratteristiche del fabbricato contenente l'immobile oggetto della stima. (Cfr. ALL.TO D - Rilievo Fotografico)

L' immobile in oggetto si trova all'interno di un fabbricato edificato verso
la fine degli anni Cinquanta, ed è composto da 7 piani fuori terra. Il piano
terra è destinato a negozi/magazzini.

Il fabbricato si trova all'interno di un piccolo complesso residenziale che
comprende anche i civici 40, 40 B e 40C della stessa via Fillak, a cui si



accede tramite cancello automatizzato. Antistante al portone si sviluppa un cortile condominiale destinato a zone di carico a scarico delle auto e parcheggi per i condomini, la cui regolamentazione non è stato possibile accertare.

La zona, seppur periferica, è ben servita da mezzi di trasporto pubblico, la fermata dell'autobus è situata nelle immediate vicinanze dell'immobile, così come le principali attività commerciali.

La facciata è tinteggiata di colore grigio chiaro con marcapiani in contrasto, il basamento fino al primo piano è rivestito in lastroni di travertino.

Gli infissi esterni sono avvolgibili di color marrone. La facciata si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

L'accesso al portone, posto al 1° piano, avviene tramite una scala esterna con alzate e pedate in marmo.

Il portone d'ingresso è in alluminio e vetro a doppia anta.

Le pareti dell'atrio sono rivestite con lastre di marmo e tinteggiate di colore bianco, il pavimento è in graniglia di marmo di colore giallo.

Il vano scala presenta alzate e pedate in marmo.

L'atrio ed il vano scala si presentano in buone condizioni manutentive.

C.2.2 – Consistenza (Cfr. ALL.TO E – Planimetria stato attuale)

L'appartamento è composto da: ampio ingresso senza finestra, tre camere, cucina, bagno, disimpegno e 2 balconi.

- area della superficie lorda coperta-----: mq. 87,00
- area della superficie netta-----:mq. 74,00
- superficie balconi -----:mq. 12,91 = valutati al 25%



mq. 3,22

- altezze interne nette principali-----: mt. 3,00
- superficie commerciale-----: mq. 90,22 approssimati :

mq. 90,00

C.2.3 – Descrizione del bene - Finiture (Cfr. ALL.TO D - Rilievo Fotografico)

I pavimenti: il pavimento dell'ingresso e delle camere è in graniglia alla genovese di colore nero e giallo; in cucina il pavimento è in piastrelle di ceramica beige con tozzetto nero. In bagno il pavimento è rivestito in piastrelle di ceramica di dimensioni 20 x 20 cm di colore azzurro.

Normale lo stato di manutenzione.

Zoccolino battiscopa: verniciato di colore nero.

Pareti e soffitti: Le pareti dell'ingresso e delle camere sono intonacate e tinteggiate di color arancione; nella cucina è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 10 x 10 cm tipo marmo fino ad un'altezza di 1,60 metri, la restante parte è intonacata e tinteggiata di colore bianco; in bagno le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di color azzurro con decori fino ad un'altezza di circa 2,00 metri, la restante parte è intonacata e tinteggiata di color arancione.

I soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Mediocre lo stato di manutenzione.

Porte: la porta d'ingresso, ad anta singola non è blindata, è in normale stato di manutenzione; le porte interne sono in legno in pessimo stato manutentivo.

Finestre e persiane: le finestre interne sono in legno con vetro semplice.



Sono presenti avvolgibili in legno di colore marrone.

Scarso lo stato di manutenzione.

Sanitari e rubinetterie: sono di tipo corrente.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico, presa TV e telefonica, di impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento autonomo con elementi in alluminio.

C.2.4 - Esposizione e luminosità

I vani che compongono l'appartamento sono luminosi, si affacciano ad Est.

* * * * *

C.3- Stato di possesso del bene (Cfr ALL .TO C -visure catastali storiche e visure ipocatastali agli atti; Cfr. ALL.TO F - Certificato di Residenza, di Famiglia)

L'immobile in oggetto, a tutto il 14.02.2012, risulta di proprietà di:

Sig. _____ nato in _____ il _____

C.F. _____ per la quota 1/2 .

Sig.ra _____ nata in _____

C.F. _____ per la quota di 1/2 .

Dalla documentazione anagrafica, stato di famiglia e residenza, oltre agli eseguiti , nell'appartamento in esame, risultano residenti altre persone tutte maggiorenni. Dalla conseguente verifica effettuata dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate è risultato che non sussistono contratti di locazione stipulati dai proprietari eseguiti.

L'immobile è, quindi, da ritenersi libero.

Storia ventennale e provenienza del bene:



Al signori _____ sopra
generalizzati, l'immobile pervenne in forza di atto scrittura privata
autenticata dal Not. Noli Angelo di Genova in data 20.06.2008 rep.
58831/20821 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Genova il
27.06.20018 al RPN. 16199, dal signor

nato a _____ il _____

Al signor _____ l'immobile pervenne in proprietà come
segue:

- quanto alla quota di 1/4 per successione in morte di _____
_____ nato a _____ l' _____ e deceduto il
12.12.1979 (denuncia di Successione n. 33 vol. 5723 in rettifica di
altra pubblicata al n.46 vol. 4028 per errati dati anagrafici di
_____ nata il _____ e non il _____ trascritta presso la
allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il 15.01.1996
al RPN. 944).
- quanto alla quota di 3/4 per successione in morte di _____
nata a _____ il _____ e deceduta il _____
(denuncia di successione n. 32 vol. 87 trascritta presso l'Agenzia del
Territorio di Genova 14.06.2004 al RPN. 16925).

I signori _____ acquistarono l'immobile
in oggetto con titolo anteriore al ventennio.

* * * * *

**C.4- Esistenza di formalità, vincoli e 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.

Sull'immobile non insistono vincoli urbanistici.

Si evidenzia che il Condominio Via Fillak 42 è intervenuto nell'attuale procedura.

Cfr punto C.6.1 Regolarità edilizia.

C.5- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

C.5.1- Iscrizioni

- 04.07.2008 RPN. 4953 Ipoteca volontaria a favore BANCA PER LA CASA SPA - MILANO, contro

sopra indicati, per la somma di Euro 247.500,00, a garanzia del capitale di Euro 165.000,00. Durata anni 30.

C.5.2- Trascrizioni

- 14.02.2012 RPN. 4239 Pignoramento immobiliare a favore UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA – VERONA, contro

sopra indicati, per la somma di Euro 177.181,83, oltre interessi e spese

C.6- Regolarità edilizia ,urbanistica,dichiarazione di agibilità.

C.6.1 Regolarità edilizia.

Il perito sottoscritto ha svolto le debite ricerche presso l'Ufficio Visure del Settore Edilizia Privata del Comune di Genova e presso l'Ufficio del Territorio - Catasto dei Fabbricati al fine di verificare, per l'immobile in oggetto, la conformità dello stato attuale del bene, in relazione alle risultanze catastali e progettuali. Presso l'Edilizia Privata del Comune di



Genova sono stati reperiti il progetto originario dell'immobile numero 1627 e 1628 del 1954 e successiva variante 509 del 1956, approvati con decreto del Sindaco n°.318 del 17/2/1955 e con ordinanza n°.2084 del 22 agosto 1956. Tra il progetto approvato e la planimetria catastale datata 28/4/1959 risulta una difformità nella distribuzione degli spazi interni; infatti è stata costruita una parete divisoria nell'ingresso, costituente una camera ;

Tale modifica avvenuta, probabilmente, in corso d'opera è sanabile secondo le seguenti indicazioni dell'Edilizia Privata del Comune di Genova:

" Opere in parziale difformità da titoli edilizi rilasciati ante 01/09/67

- C.A.A art. 48 L. R. 16/08

L'art. 48 della L.R. n. 16/08 sostituito dall'art. 7 della L.R. 45/08 consente, per opere eseguite in parziale difformità al titolo edilizio prima del 1° settembre 1967, di regolarizzare le stesse con l'invio di una comunicazione al Comune.

Si distinguono, pertanto due casi:

1° ove le difformità interessino opere accatastate all'epoca della loro esecuzione e munite di certificato abitabilità/agibilità (senza sanzione amministrativa);... "

Lo stato attuale dell'appartamento non è conforme alla planimetria catastale; infatti sono state apportate le seguenti modifiche:

- demolizione della parete del ripostiglio nell'ingresso
- spostamento della porta di accesso alla cucina.

Tali modifiche sono sanabili secondo le seguenti indicazioni dell'Edilizia



Privata del Comune di Genova:

" Opere interne eseguite ante 17/03/85 e tra il 17/03/85 e il 31/12/04

Opere interne: realizzazioni edili non in contrasto con strumenti urbanistici generali e regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione, che non abbiano comportato modifiche di sagoma della costruzione, prospetti, né aumento di superfici utili e numero di unità immobiliari, né modifiche di destinazione d'uso di costruzioni e singole unità immobiliari, non abbiano recato pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente alle zone omogenee di tipo A o a esse assimilabili, abbiano rispettato le originarie caratteristiche costruttive dell'edificio.

Nel caso di esecuzione di opere interne abusive il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare può inviare una comunicazione corredata da alcuni documenti.

Occorre comunque rivolgersi a un tecnico professionista (geometra, ingegnere, architetto, o altri) per valutare la possibilità di utilizzare la procedura di legge e predisporre relazione ed elaborati richiesti.

Deve essere prodotta anche la ricevuta di avvenuta variazione catastale."

Presso l'Ufficio Condono Edilizio non è stata reperita alcuna pratica inerente l'immobile in esame...."

(Cfr. ALL.TI C, E ed I).

C.6.2 Urbanistica.

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova , P.U.C, approvato con D.P.G.R. n.44 del 10/03/2000 , l'immobile in oggetto ricade in zona B sottozona BB RQ, per quanto riguarda il P.U.C. adottato con D.C.C. n.92



del 7.12.11 ricade in zona AR UR.

Per quanto riguarda il P.T.C.P. ricade in ambito 53D ed area TU.

L'immobile è ricade nel Piano di Bacino della Provincia di Genova in ambito del torrente Polcevera.

L'immobile non è soggetto a vincoli.

(ALL. TO G - Stralcio cartografico del P.U.C.).

C.6.3 Decreto di abitabilità

Per l'edificio in oggetto risulta decreto di abitabilità numero 204 del 21.01.1959.

(ALL.TO H - Risposta Ufficio Agibilità)

* * * * *

In risposta al punto D

“..Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti comodamente divisibile in natura,.....”

Il caso non ricorre essendo entrambi i comproprietari eseguiti.

* * * * *

RIEPILOGO

Esecuzione Immobiliare N.	PS/969/11
Promossa da	Unicredit Banca spa, interventuto: Condominio via W. Fillak civ. 42 a
Debitore	
Esperto	arch. Antonella De Gaetano C.so Buenos Aires 28/4A 16129 Genova
Descrizione immobile	Il bene pignorato è costituito dall' appartamento sito in Provincia di Genova Comune di Genova, via W. Fillak civ. n° 42 A int. 11 posto al piano secondo dall'atrio, terzo da quota stradale. L'appartamento confina procedendo da Nord in senso orario : con appartamento interno 12, tramite



	<p>muri perimetrali con cortile condominiale, con appartamento interno 10 e con vano scale. Sopra con appartamento interno 16, sotto con appartamento int. 6. L'appartamento risulta iscritto al N.C.E.U del Comune di Genova in capo a: Sig. nato in il C.F. per la quota 1/2 . Sig.ra nata in l C.F. per la quota di 1/2 . con i seguenti riferimenti: Comune di Genova : sezione SAM, foglio 43 , particella 352, sub 51, zona cens. 3, cat. A/3 , classe 3 , vani 5,5, rendita EURO 511,29 , Via Walter Fillak 42 interno 11.</p> <p>Area della sup. commerciale : mq.90 ,00.</p>
Stato di possesso e occupazione	<p>L'immobile è di proprietà del sig. per la quota di 1/2 e sig.ra per la quota di 1/2. L'immobile è abitato dagli esecutati Si ritiene libero.</p>
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	<p>Si evidenzia che il Condominio Via Fillak 42 è intervenuto nell'attuale procedura. Cfr punto C.6.1 Regolarità edilizia.</p>
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	<p>- Iscrizione: - 04.07.2008 RPN.4953 Ipoteca volontaria a favore BANCA PER LA CASA SPA-Milano contro per Euro 247.500,00 a garanzia del capitale di Euro 165.000,00. Durata anni 30. - Trascrizioni - 14.02.2012 RPN. 4239 Pignoramento immobiliare a favore UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA – VERONA, contro sopra indicati, per la somma di Euro 177.181,83, oltre interessi e spese</p>
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	<p>Riscontrate difformità sanabili</p>
Valore stimato	<p>Quota della piena proprietà dell'appartamento in pronta liquidazione: € 109.000,00 (Euro Centonovemila /00)</p>



Rimanendo a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o precisare.

Genova, 30 luglio 2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Antonella De Gaetano

