

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Attore principale
Avv. Stefano Bazzani

contro

XXX
XXX
debitori esecutati

G.E.: dott. Daniele Bianchi

RELAZIONE DI STIMA

Genova appartamento in Via Ristori civ. 6 int. XX

Il sottoscritto Geom. Rocco Attinà, libero professionista, con studio in Genova Via Isonzo n. 38C Rosso, tel. 010/387556-393685, iscritto nei Ruoli dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nei Ruoli dei Periti ed Esperti della C.C.I.A.A. di Genova al n. 1552, con verbale di affidamento incarico ordinanza del Giudice dott. Mirko Parentini del 08.10.2016, sostituito dal Giudice dott. Daniele Bianchi in data 07.11.2016, si impegnava a rispondere ai quesiti di seguito esplicitati:

- 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 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 a metro quadrato 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 emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;
- b) faccia constatare 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;
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 dei 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 sulle 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 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 nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio ;
 - 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 di 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 ed 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 ed urbanistica del bene 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 decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001, 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 dell'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 28.02.1985 n. 47 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 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 verificare 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; fornire altresì la valutazione della sola quota indivisa.
- L'esperto dovrà:
- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità ad accedere all'immobile e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario, producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta in tempo;
 - riferire immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
 - formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
- Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia a mezzo posta ordinaria ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito. Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.
- Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

1). IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Intera proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato sito nel Comune di Genova – Rivarolo contraddistinto dal civico 6 di Via Adelaide Ristori distinto con il numero interno XX, posto al piano terra e composto da soggiorno d'ingresso con angolo cottura, bagno, tre camere, giardino terrazzato con annessi due ripostigli. Si precisa che l'appartamento affaccia, ad esclusione di una stanza, verso il giardino di proprietà che a sua volta confina con muro di terrapieno e possiede anche un ingresso indipendente di accesso al giardino stesso.

1.1 – Dati tecnici:

Superficie catastale mq. 80.

1.2 –Identificativi catastali:

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio con i seguenti dati:

Sez. SAM, Foglio 38, Particella 461/487, sub XX, Z.C. 3, Categ. A/3, Classe 3, Consistenza Vani 5,5, Superficie catastale mq. 80 e R.C. € 511,29.

1.3 – Regolarità catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi ad eccezione di:

- uno dei due ripostigli non è riportato in planimetria;
- sul giardino affaccia una finestra del vano scala e la porta di accesso dell'ingresso indipendente non è riportata correttamente.

1.4 – Confini:

L'appartamento confina:

- a nord/est muri perimetrale verso cortile pertinenziale;
- a sud/est muri perimetrale verso cortile pertinenziale;
- a sud/ovest corridoio condominiale e vano scale;
- a nord/ovest distacco muri perimetrali verso terrazzo pertinente l'appartamento int. 2 del civ. 2 della stessa via.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

semi centrale residenziale.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali.

Collegamenti pubblici:

Nelle vicinanze fermata dell'autobus e della metro.

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

3.1 – Attuali proprietari

Agli esecutati l'immobile oggetto di perizia è pervenuto con atto di acquisto a rogito Notaio Clemente Ferrari in data 28.11.2005 Rep. 13516 Racc. 9417 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Genova il 22.12.2005 al n. part. 47587 gen. 73924.

3.2 – Precedenti proprietari

Sig. XXXXXXXXXXXX come indicato nelle trascrizioni.

4. STATO DI POSSESSO

Nell'immobile risiedono gli esecutati e i loro tre figli come indicato nel certificato dello stato di famiglia.

5. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI NOTAIO ANGELO CACCETTA DAL 25.11.1993 al 07.10.2014

5.1- Trascrizioni

- In data **21.01.1991** Reg. Part. N. 2382 trascrizione scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Ottavio Ferrando in data 28.12.1990 Rep. 98026 con cui XXXXXXXXXXXXX effettuava un atto di divisione con XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.
- In data **24.12.2003** Reg. Part. N. 29418 trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio Aurelio Morello in Genova per la compravendita dell'immobile in oggetto a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX.
- In data **22.12.2005** Reg. Part. N. 47587 trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio Clemente Ferrari in Genova per la compravendita dell'immobile in oggetto a favore di XXX nata in XXXXXX il XXXXX e XXX nato in XXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ ciascuno contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX.
- In data **14.06.2016** Reg. Part. N. 12285 trascrizione atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore della Vela Mortgages s.r.l. con sede in Conegliano contro XXX e XXX per la quota di ½ ciascuno dell'immobile oggetto di stima.

5.2 – Iscrizioni

- In data **22.12.2005** Reg. Part N. 16218, iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a contro i Sigg. XXX e XXX per la quota di ½ ciascuno, per l'immobile oggetto di stima, a garanzia della somma di € 130.000,00, ipoteca iscritta per la somma di € 260.000,00, scadenza anni trenta.

6. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 16.12.1950 al n. 2302.

In data 26.01.2006 è stata presentata D.I.A. Prot. n. 409/2006 per manutenzione straordinaria e opere interne.

Da un raffronto tra lo stato dei luoghi e lo stato di progetto risultano le seguenti difformità:

- sul giardino affaccia una finestra del vano scala e il giardino non è riportato correttamente dal punto di vista grafico.

Sarà necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica del giardino, il cui costo complessivo, anche del tecnico preposto al deposito, è di € 500,00 circa onnicomprensivo.

7. INDAGINE URBANISTICA

PUC foglio 27 – Piano Urbanistico Comunale vigente –il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistico - residenziale.

8.VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato in riferimento al D.Lgs. n. 42/2004 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 Luglio 2002, n. 37- Parte Seconda Beni.

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Il civ. 6 di Via Ristori fa parte di un unico fabbricato insieme al il civ. 4 e al civ. 2 di detta via.

Al portone si accede tramite una scala esterna.

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	In cemento armato e muratura
Solai	In cemento armato e tamponatura in muratura
Copertura	Piana non praticabile.
Scale	In cemento armato – ubicazione: interna – - condizioni discrete.
Poggioli	Il fabbricato possiede alcuni poggioli con parapetto in cemento armato.
Piani dell'edificio	Cinque piani oltre il piano terra con n. 11 appartamenti.

Componenti edilizie costruttive	
Pavim/ne esterna:	Marciapiede antistante il portone in asfalto - condizioni sufficienti
Pareti esterne	Muratura a camera d'aria – rivestimento: intonaco in arenino alla genovese – condizioni sufficiente
Portone atrio	Tipologia: a doppia anta in alluminio e vetro condizioni sufficienti
Scale	Gradini con pedate e alzate in marmo, pavimenti in graniglia e corrimano in ardesia – pareti atrio e pareti scale in parte rivestite in marmo e in parte in tinta lavabile – condizioni: sufficienti
Porta caposcala	Anta doppia a battente in legno – condizioni: scadenti.
Porte interne	In legno - condizioni: scadenti.
Infissi	finestre: doppia anta a battente in legno e vetro in scadenti condizioni in bagno finestra in legno e vetro a battente singola – persiane in legno verniciato in scadenti condizioni.
Angolo cottura	Pavimento piastrelle di ceramica – condizioni: sufficienti.
Servizio igienico	Pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica, completo di piatto doccia, wc, bidè e lavabo – condizioni: sufficienti.
Pavimenti	in piastrelle di ceramica – condizioni: sufficienti.
Pareti	In tinta lavabile – condizioni: sufficienti.

Impianti	
Citofonico	presente
Ascensore	No
Gas	Alimentazione a gas metano
Elettrico	Sottotraccia
Fognatura	allacciata alla rete comunale

Idrico	Sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Termico	Dotato di riscaldamento autonomo con calderina a gas anche per la produzione di acqua calda ubicata nel ripostiglio esterno.

10. SPESE DI AMMINISTRAZIONE ANNUE

In base a quanto comunicato dall' Amministratore del condominio Sig. Ettore Masciantonio in data 22 febbraio 2017, si allega alla presente:

- Verbale di assemblea ordinaria del 15 febbraio 2016;
- Riparto preventivo esercizio 2016;
- Situazione debitoria Sig. XXX.

Alla data odierna il debito verso il Condominio del Sig. XXX ammonta ad € 44,83 salvo conguaglio a chiusura rendiconto 2016.

Le spese di amministrazione per l'esercizio 2016 per l'immobile oggetto di stima ammontano ad € 785,58.

11. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Attestato di prestazione energetica codice identificativo 0720175504 rilasciato dall'Arch. Elisa Floris in data 09.02.2017 Valore Attuale EP_{glnren} 193,17 kWh/mq. anno.

12. DIVISIONE IN LOTTI

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

13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

13.1 - 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 oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie castratale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

13.2 - 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'Agencia del Territorio* applicando i valori minimi;

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio F.I.A.I.P.* (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) applicando i valori minimi;

Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

13.3 - Stima del valore a base d'asta

Appartamento della superficie catastale pari a mq. 80.

mq. 80 x €/mq. 840,00 = € 67.200,00 arrotondato ad € 67.000,00 (sessantasettemila/00).

Il sottoscritto dopo aver verificato tutti i parametri ha ritenuto di applicare il parametro minimo dell'OMI considerando la difficile situazione del mercato immobiliare e la scadente esposizione dell'immobile.

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

Operazioni peritali e accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- nomina con ordinanza del 08.10.2016, quale esperto nella procedura sopra epigrafata dall'III.mo Giudice Mirko Parentini;
- giuramento in data 08.11.2016;
- comunicazione agli esecutati con raccomandata per sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 22.11.2016;
- sopralluogo in data 29.11.2016;
- n. 1 sopralluogo presso l'Agenzia del Territorio;
- n. 3 sopralluogo presso il Comune di Genova Edilizia Privata;
- n. 2 sopralluoghi presso l'archivio Notarile per richiesta e ritiro copia rogito notarile;
- n. 1 sopralluogo presso il Comune di Genova sezione anagrafe.

Ritenendo di aver assolto all'incarico conferito, a disposizione per ogni altra eventuale incombenza e/o chiarimento, il sottoscritto si rassegna.

Genova, 24 febbraio 2017

Il Perito
Geom. Rocco Attinà