

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.sa ZAMPIERI

R.E. n. 243/2016

Giudizio di esecuzione promosso da

BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA

Avv. Monica Turri Caccia

Contro

Esecutata

PERIZIA DI STIMA

Box sito in Genova, Via San Remo, civ. 195 A, n. 7





(Immagine tratta Bing Maps)

RELAZIONE DI STIMA

dell'unità immobiliare, destinata a box, sita in Genova (GE), **Via San Remo, civ. 195 A, n. 7**. In data 29/07/2016, 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.sa Zampieri; dopo aver accettato l'incarico ha prestato il giuramento di rito.

I quesiti di rito risultano:

- 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 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 emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;**

- c) 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 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 verificati 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.
- 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 determinazione del valore di mercato dell'immobile.*

È stata effettuata una ricerca di mercato sia mediante le seguenti agenzie immobiliari della zona:

- Studi immobiliari Traverso;
- Studio Esseemme & C. S.a.s.,
- Servizi Immobiliari Monti& C. S.a.s.,

sia mediante la banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio (Allegato 01).

Si è determinato un valore medio di mercato riferito alla superficie commerciale, pari a circa 1.600,00 €/m².

Visto che questo valore si basa su delle proposte e non su reali valori di compravendita, si ritiene di applicare una riduzione del 10%, con la quale otteniamo un valore di mercato pari a $1.600,00 \text{ €/m}^2 \times (1,00 - 0,10) = 1.440,00 \text{ €/m}^2$ e, visto l'attuale andamento del mercato immobiliare, si applica un'ulteriore riduzione del 10%, con la quale otteniamo un valore di mercato pari a $1.440,00 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,10) = 1.296,00 \text{ €/m}^2$.

Si ritiene però opportuno procedere con un'ulteriore riduzione del 5%, in quanto la corsia di manovra ha ridotte dimensioni che limitano l'utilizzo del box ad auto di piccole dimensioni; per quanto sopra otteniamo un valore di mercato pari a circa $1.296,00 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,05) = 1.230,00 \text{ €/m}^2$.

Considerando la superficie commerciale del bene pari a 24,75 m² (a Catasto la superficie catastale risulta di 25,00 m²), otteniamo un valore pari a $1.230,00 \text{ €/m}^2 \times 24,75 \text{ m}^2 = 30.442,50 \text{ €}$, valore che si arrotonda a 30.000,00 € (diconsi trenta mila virgola zero zero).



Il valore a metro quadro di mercato individuato è inferiore al valore minimo pari a 1.650,00 €, della quotazione immobiliare O.M.I. indicata per la zona, dall’Agenzia del Territorio e riferita al primo semestre del 2016, per un box, in un normale stato conservativo (Allegato n. 01); si ritiene che il valore minimo sia il valore più aderente all’attuale situazione di mercato della zona.

Quesito c): *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.*

L’unità immobiliare fa parte di un’autorimessa posta al primo piano sotto strada di un edificio residenziale, ubicato lungo Via San Remo. L’autorimessa è contraddistinta dal civico n. 195 A e l’edificio residenziale, posto al lato opposto dell’incrocio con Via dei Mari, è contraddistinto dal civ. n. 193, come risulta dall’estratto della Carta tecnica comunale (Allegato n. 02).

La zona, è situata nell’abitato di Pra in prossimità dello svincolo autostradale di Genova Voltri e fa parte del Municipio VII Ponente. L’edificio della zona è a prevalenza residenziale ed è delimitato a Nord dal percorso dell’autostrada e a Sud dall’Aurelia, aldilà della quale vi è l’area portuale di Voltri. Nella via sono presenti alcune attività commerciali di vicinato.

Da un punto di vista urbanistico, l’edificio ricade in zona AR-UR “Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale” del P.U.C. (Allegato n. 03).

A Catasto il box fa parte della particella n. 435 del Foglio PRA-12 che, come indicato nell’Allegato n. 04 (Elenco Immobili), è costituita da n. 51 appartamenti (categoria A/3 - abitazione di tipo economico), n. 3 negozi (categoria C/1), n. 4 magazzini (categoria C/2) e n. 56 box (categoria C/6).

Il fabbricato è composto da otto piani fuori terra e due sottostrada; l’accesso al civ. 195 A avviene da una discesa posta in aderenza all’autostrada.

L’unità immobiliare è classificato al NCEU di Genova, Sezione Pegli Voltri, Sezione urbana PRA, Foglio 12, Particella 435, sub 62, Zona cens. 2, Categoria C/6, Classe 4,



Consistenza 21 m², Superficie catastale totale 25 m² e Rendita Catastale di 199,56 € (Allegato n. 05, Visura per immobile).

A catasto l'unità immobiliare confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con:

- Box n. 6 del civ. 195 A;
- Box n. 17 e n. 18 del civ. 195 B;
- Box n. 8 del civ. 195 A;
- Corsia di manovra dei box civ. 195 A;

Come si può vedere dalla documentazione fotografica relativa agli esterni ed alle parti comuni (Allegato n. 06), l'edificio, realizzato a fine anni Cinquanta, è in un buono stato di conservazione. Le facciate sono finite con tessere di materiale lapideo al piano terra e ad intonaco tinto giallo negli altri piani; le parti strutturali in evidenza sono invece tinte di grigio. In tutte le facciate sono presenti delle balconate dotate di ringhiera metallica in tinta grigia e gli infissi sono dotati di tapparelle. Il portone di accesso condominiale del civ. 193 è in metallo con le specchiature in vetro ed è posto sulla traversa di Via San Remo (lato Ovest dell'edificio). L'autorimessa di cui il box fa parte, come già detto, è posta al piano primo sotto strada, con accesso dalla traversa di Via San Remo (lato Ovest dell'edificio), tramite rampa così come l'autorimessa attigua contraddistinta dal civ. 195 B che invece è disposta sul primo e sul secondo piano sotto strada.

L'autorimessa è composta da un totale di n. 8 box ed ha un ingresso dotato di porta metallica, dotata di porta pedonale. Ogni box ha un accesso con porta metallica basculante con grigliato nella parte superiore. Tutte le pareti sono intonacate di bianco ed a pavimento, sia la corsia di manovra sia i box, presentano un battuto di cemento. Da notare che la corsia ha una larghezza ridotta di 3,05 m il che rende possibile il parcheggio solo di alcune auto di dimensioni ridotte.

L'autorimessa confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con:

- Rampa di accesso all'autorimessa civ. n. 195 B;



- Autorimessa civ. n. 195 B;
- Locale condominiale civ. 193;
- Terrapieno (sotto traversa di Via San Remo) e rampa di accesso.

2. Una sommaria descrizione del bene

Il bene, posto al primo piano sotto strada, non ha affacci sull'esterno.

Come risulta anche dalla documentazione fotografica (Allegato n. 07), il bene ha le seguenti caratteristiche:

- altezza variabile per la presenza di travi a soffitto da 2,86 m a 4,28 m;
- la porta di ingresso è ad anta unica basculante in metallo con griglia di areazione superiore;
- il pavimento è in battuto di cemento verniciato di rosso;
- le pareti sono intonacate di bianco;
- degli impianti non si hanno informazioni sulla loro certificazione;
- l'impianto elettrico è esterno con canalette.

La superficie commerciale del bene è pari a 24,75 m² ed è stata calcolata considerando la superficie interna, comprensiva della totalità della muratura verso la via di corsa e di metà dei muri di divisione con le altre proprietà.

La superficie netta del bene è pari a 22,60 m².

3. la proprietà del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni.

Il bene è di proprietà dell'esecutata e precisamente:

- *[Il testo in questa sezione è illeggibile a causa di una forte sfocatura]*

Di seguito, si ripercorre l'evoluzione della proprietà dell'unità immobiliare, partendo dalla situazione attuale superiore agli ultimi venti anni (Allegato n. 08 visura storica dell'immobile):

- 1) **dal 29/09/2005 ad oggi:** con Atto del Notaio Di Paolo Massimo del 29/09/2005 Rep. n. 61029, trascritto il 28/10/2015 ai nn. 59290/37830 e registrato a Genova il



31/10/2005 al n. 37830.1, la _____ acquistava il bene dal sig. _____ (E) e la sig.ra _____, _____ proprietari ciascuno per $\frac{1}{2}$, diventandone unica proprietaria (Allegato n. 09);

2) dal **03/03/1992** al **29/09/2005**: con scrittura privata di compravendita, autenticata dal Notaio Priori Piermaurizio in data 26/03/1992 Rep. n. 21926/6608, registrato a Genova il 13/04/1992 al n. 1428 e trascritta il 21/04/1992 ai nn. 12134/9195, il sig. _____ acquistavano entrambi la proprietà di $\frac{1}{2}$ dalla società SOPRIM S.r.l. (c.f. 03192700106).

4. *lo stato di possesso del bene.*

Il bene è attualmente utilizzato come magazzino dalla proprietà.

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

Da comunicazione dell'amministratore del Condominio, sig. Giovani, risulta che:

- i millesimi di proprietà sono pari a 21/1000;
- le spese fisse di gestione e di manutenzione dal 01/01/2014 al 31/12/2014, ammontano a 200,00 € a cui bisogna aggiungere 154,30 € di "spese personali" per un totale quindi di 361,27 €;
- le spese fisse di gestione e di manutenzione dal 01/01/2015 al 31/12/2015, ammontano a 263,36 € a cui bisogna aggiungere 10,80 € di "spese personali" per un totale quindi di 274,16 €;
- le spese straordinarie del 2015 relative all'adeguamento del CPI ammontano a 734,00 € (due rate scadute del 15/09/2015 e 15/10/2015 entrambe di 367,00 €);
- spese di preventivo di gestione per l'esercizio 2016 ammontano a 256,32 € (due rate scadute il 15/07/2016 ed il 30/09/2016, pari a 128,32 € e 128,00 €);
- dall'estratto conto del 01/02/2017, il debito con il Condominio risulta pari a:
 - saldo non corrisposto del 2013 = 627,25 €;
 - saldo non corrisposto del 2014 = 361,27 €;



- saldo non corrisposto del 2015	=	274,16 €;
- spese straordinarie 2015	=	734,00 €;
- preventivo di Gestione per l'esercizio 2016	=	<u>256,32 €</u> ,
	totale =	2.253,00 €.

Da una verifica effettuata presso la Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici della Liguria è risultato che l'immobile non è sottoposto a tutela.

6. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

La documentazione ipocatastale agli atti risulta essere:

- Atto Amministrativo per ipoteca volontaria iscritta a Genova il 18/07/2006 al n. 8874 del Reg. Part. e al n. 37123 del Reg. Gen. per 96.000,00 €, derivante da concessione a garanzia di mutuo di 48.000,00 € della durata di 10 anni, contratto con atto a rogito del Notaio Di Paolo Massimo in data 21/06/2006 Rep. n. 62892/23561, in favore della Banca Popolare di Novara S.p.A. e a carico della [redacted] (legato n. 10);
- Atto Giudiziario per ipoteca giudiziale trascritta a Genova in data 12/04/2016 al n. 6811 del Reg. Part. e n. 9857 del Reg. Gen. per 22.583,34 € a favore di Banco Popolare Società Cooperativa e a carico della [redacted] per la piena proprietà del bene, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Genova in data 02/04/2016 n. 2822.

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.

A seguito di una ricerca presso l'Ufficio Visura progetti e l'Ufficio Condono del Comune di Genova è stata riscontrata la presenza di un'istanza relativa all'autorimessa di cui fa parte il bene esecutato:



- Concessione in sanatoria n. 316 del 08/09/1994 (Allegato n. 11) a mantenere le opere eseguite in variante al progetto n. 245/90 del 14/06/1990 e 07/09/1990 a firma dell'arch. Francesco Elia (Allegato n. 12) e approvate con provvedimento n. 320 in data 03/07/1991, richiesta dalla società SOPRIM S.r.l..

È stata riscontrata anche la presenza del Certificato di usabilità dei due piani fondi del caseggiato adattato a box relativo al prog. n. 245/90 del 11/01/2002 (Allegato n. 13).

Lo stato attuale del box (Allegato n. 14) corrisponde alla planimetria catastale (Allegato n. 15) del 03/03/1992. Per quanto riguarda il progetto concessionato dell'Autorimessa (Allegato n. 12), invece, si evidenzia una differenza con la situazione attuale, come evidenziato nel raffronto (Allegato n. 16). Vista la parziale difformità si dovrà procedere con l'Istanza prevista dall'art. 47, comma 3, della L.R. 16/2008 per la quale dovrà essere pagata una sanzione minima prevista pari a 1.033,00 €.

I costi per la sanatoria risultano essere all'incirca pari a 2.500,00 € così suddivisi:

- Tariffa sanzione = 1.033,00 €
- Oneri tecnico = 1.270,00 €
- Varie = 197,00 €

8. rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

La certificazione energetica non è richiesta per la compravendita dei beni di categoria catastale C/6, per cui non si è proceduto alla redazione dell'A.P.E.

Quesito 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.

Il bene in oggetto non è una quota indivisa.

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

Genova, 10/03/2017



Il C.T.U.



(ing. Massimo Galli)

Elenco allegati

- Allegato n. 01: Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.
- Allegato n. 02: Estratto Carta Tecnica Comunale
- Allegato n. 03: Estratto P.U.C.
- Allegato n. 04: Elenco Immobili
- Allegato n. 05: Visura per immobile
- Allegato n. 06: Documentazione fotografica dell'esterno e delle parti comuni
- Allegato n. 07: Documentazione fotografica dell'appartamento
- Allegato n. 08: Visura storica per immobile
- Allegato n. 09: Atto di compravendita del bene
- Allegato n. 10: Atto a garanzia di concessione mutuo
- Allegato n. 11: Concessione in sanatoria n. 316/1994
- Allegato n. 12: Progetto n. 245/1990
- Allegato n. 13: Certificato di usabilità
- Allegato n. 14: Planimetria stato attuale
- Allegato n. 15: Planimetria catastale
- Allegato n. 16: Planimetria di raffronto tra stato attuale e planimetria progetto n. 245/1990



Allegato n. 01: Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.

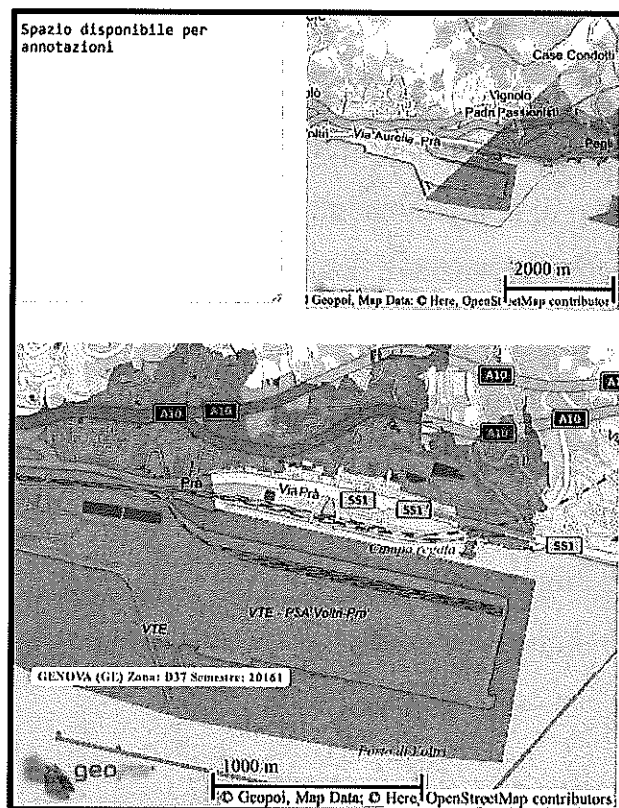
agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1
Provincia: GENOVA
Comune: GENOVA

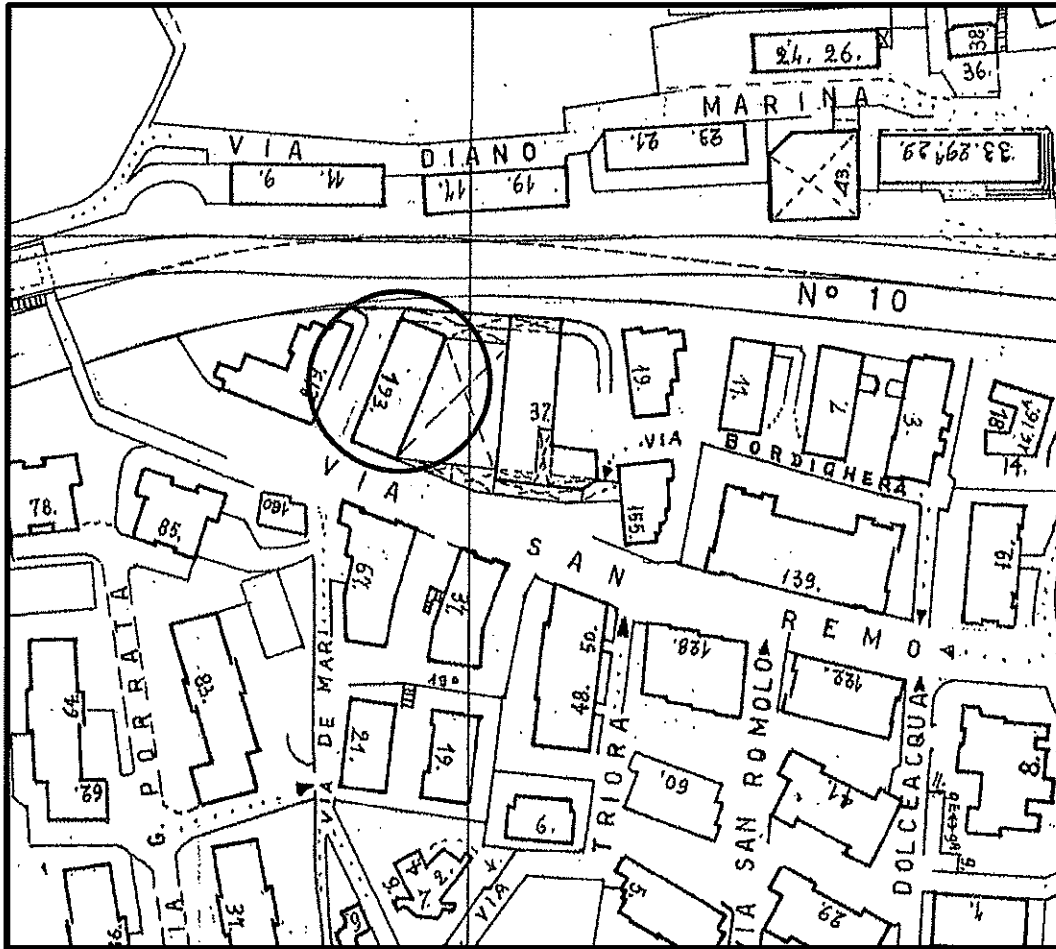
Fascia/zona: Periferica/PRA: PALMARO T.U.M. (V.RATTO-V.MURTOLA-V.VILLINI NEC E V.SANREMO-V.BRANEGA)
Codice zona: D37

Microzona: 8
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2500	L	5,9	8,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1600	L	4,6	6,8	L
Autorimesse	Normale	850	1250	L	3,8	5,6	L
Box	Normale	1650	2200	L	7,9	10,8	L
Posti auto coperti	Normale	1600	2150	L	7,8	10,7	L
Posti auto scoperti	Normale	1350	1950	L	6,9	9,8	L



Allegato n. 02: Estratto Carta Tecnica Comunale



Allegato n. 03: Estratto Piano Urbanistico Comunale

