

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – DOTT. AMENDOLIA

R.E. N. 548/2015

Esecuzione immobiliare promossa da:

esecutato

PERIZIA DI STIMA

A) PREMESSE E QUESITO

Il sottoscritto Geom. Stefano Armano, libero professionista con studio in Genova – Via Rimassa 37/11, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri al n. 2177, nominato Esperto nell'Esecuzione immobiliare di cui all'epigrafe, prestava giuramento di rito in data 13 ottobre 2015 e veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

“a) verifichè 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 determinazione del valore di mercato dell'immobile ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente ed 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 al 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 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 quello che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne in casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) faccia constatare 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 della 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 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 di amministrazione, 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:

- β le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

- β gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
  - β le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
  - β 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 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:
- β le iscrizioni ipotecarie
  - β 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'art. 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 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 dell'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.”

## B) SOPRALLUOGO

Il giorno 28 ottobre 2015 come da comunicazione inviata alla Proprietaria lo scrivente si recava presso l'abitazione

oggetto di stima non trovando nessuno che consentisse l'accesso.

Successivamente, dopo istanza presentata e su invito del Giudice, in data 27 gennaio 2016 eseguiva nuova visita non potendo, nonostante le lettere raccomandate e semplici depositate nella posta, neanche in questa occasione accedere all'unità immobiliare.

Quindi dopo istanza presentata veniva incaricata la per consentire l'accesso all'alloggio anche in modo forzoso e quindi in data 12 maggio 2016 riusciva ad effettuare il sopralluogo durante il quale sono ostate prese tutte le misure dell'immobile e le relative caratteristiche e condizioni.

#### C) RISPOSTE AI QUESITI

Per semplicità di risposta il quesito verrà suddiviso in diversi capitoli riportando per ciascuno la parte dello stesso al quale si farà riferimento.

##### b1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla sezione STR, foglio 34, mappale 962, subalterno 8, categoria A/3, classe 3, vani 3.5, R.C. 271.14 (Allegato A – visura catastale)

L'appartamento nel suo insieme confina a partire da nord e ruotando in senso orario:  
distacco su Via Trossarelli, appartamento int. 15, vano scale, appartamento int. 17; sotto confina con l'int. 11, in

parte con l'atrio condominiale e con l'int. 10; sopra confina con l'int. 22.

## b2) DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile posto al primo piano è composto da ingresso, soggiorno con cucina annessa, camera, servizio igienico e poggiolo.

Le principali caratteristiche sono:

- pavimenti in graniglia di marmo
- pareti in tinta
- servizio igienico con pareti rivestite con piastrelle e batteria apparecchiature igienico-sanitarie completa con vasca
- cucina con pareti rivestite con piastrelle
- serramenti in PVC con doppi vetri
- avvolgibili esterni
- porte interne in legno tamburato
- riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche e contabilizzazione del calore
- acqua calda sanitaria con calderina a gas autonoma
- impianto elettrico sotto traccia dotato di differenziale
- poggiolo con pavimento in piastrelle di gres
- ringhiera in ferro

Le condizioni dell'immobile sono buone così come l'edificio nel suo insieme si presenta in discrete condizioni manutentive.

L'altezza del piano e la collocazione dell'alloggio rispetto ai punti cardinali limita la panoramicità e l'illuminazione naturale.

Si allega la planimetria dell'appartamento (Allegato B).

#### b3) PROPRIETA' DEL BENE

Il bene risulta in proprietà alla signora a seguito dell'atto di acquisto a rogito Notaio del 18/12/2003 rep. 65433 con il quale l'appartamento veniva ceduto dai Signori

A sua volta i Signori avevano acquistato il bene dalla Signora Stefania Delfino con atto a firma Notaio in data 17/11/1998 rep. 6039.

La Signora aveva acquistato l'immobile dal Sig. con atto a firma Notaio in data 30/09/1991 rep. 14438.

#### b4) STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'appartamento è occupato dal Sig. senza alcun titolo così come risulta al processo verbale redatto da in data 12/05/2016 (Allegato C).

#### b5) VINCOLI E SPESE CONDOMINIALI

L'edificio di cui l'immobile è parte è gravato di servitù non aedificandi derivante da atto di asservimento a firma del Notaio Luigi Andrea Chiarella in data 23/11/1964 rep. 72268 costituita per la realizzazione del fabbricato.



Le spese di gestione condominiale annue ammontano circa ad euro 1.100,00 e dal rendiconto condominiale risultano non pagate le seguenti spese:

- saldo gestione 2014/2015 da consuntivo euro 1.722,63
- saldo gestione 2015/2016 da preventivo euro 1.169,54
- saldo lavori manutenzione straordinaria centrale termica euro 598,40

Si ha quindi un totale di spese insolte alla data odierna e riferite agli ultimi due anni di euro 3.490,57 (Allegato D – dichiarazione amministrazione)

Non risulta domande giudiziali, atti di asservimento e cessioni di cubatura ad eccezione della servitù n aedificandi sopra citata, convenzioni matrimoniali e provvedimento di cessione della casa al coniuge, limitazioni d'uso o altri pesi.

#### b6) ISCRIZIONI IPOTECARIE

Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli sono le seguenti:

- ipoteca volontaria a garanzia della concessione di mutuo con Atto Notaio del 18/09/2003 rep. 65434 a favore del Banco di Chiavari e della Riviera Ligure per l'importo capitale di euro 65.000,00 somma garantita euro 130.000,00; durata del mutuo anni 20
- ipoteca legale a favore di a seguito di atto amministrativo del 18/08/2010 rep. 104602/48 per l'importo capitale di euro 14.640,62 somma garantita euro 29.281,24

atto esecutivo cautelare a favore del Condominio di Via

civ. per l'importo capitale di euro

2.833,17 oltre spese e competenze successive alla data

di notificazione del precetto avvenuta in data

01/07/2015.

#### b7) VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

E' stata effettuata la verifica del progetto originario

di costruzione della casa approvato con provvedimento n. 3002

in data 10/11/1958 riscontrando differenze tra la posizione

delle bucatore rispetto allo stato attuale del bene e la

sostituzione del parapetto del poggiolo con una ringhiera

(Allegato E – progetto approvato).

La planimetria catastale è invece corretta in tal senso

ma presenta lievi differenze interne per cui si rende

necessario aggiornare la stessa (Allegato F – planimetria

catastale).

Dal punto di vista urbanistico-edilizio è possibile

procedere con la sanatoria ai sensi dell'art. 48 della L.R.

16/2008 e s.m.i. in base al punto 1) con la presentazione di

un progetto di sanatoria senza il pagamento di sanzioni

essendo l'immobile ante '67 e la planimetria catastale

corretta per ciò che riguarda la posizione delle bucatore

(Allegato G – planimetria con indicazione opere da

regolarizzare).

Presso l'Agenzia delle Entrate sarà poi da presentare

la planimetria catastale aggiornata.

I costi si possono così quantificare:

pratica presso il Comune di Genova \_\_\_\_\_

- . oneri di presentazione euro 86,70
- . oneri professionali comprensivi di Cassa Previdenza ed I.V.A. euro 1.537,20

pratica presso l'Agenzia delle Entrate \_\_\_\_\_

- . oneri di presentazione euro 50,00
- . oneri professionali comprensivi di Cassa Previdenza ed I.V.A. euro 448,00

Il tutto per un totale di costi comprensivi di diritti, sanzioni ed oneri professionali di euro 2.121,90

Non sono presenti domande di condono edilizio.

L'edificio di cui l'unità è parte risulta avere il decreto di abitabilità n. 17 rilasciato in data 04/01/1961 (Allegato H).

**b8) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si è redatto l'attestato energetico che si allega e riportante il numero 24.672 in data 28/05/2016, con il quale l'immobile risulta essere classificato in classe F con un consumo di 104.74 Kw/m<sup>2</sup>anno (Allegato I)

**a) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Sulla scorta del rilievo eseguito si determina la superficie commerciale dell'immobile pari alla superficie lorda dell'appartamento ed al 30% della superficie del poggiolo (riferimento Istruzione dell'Agenzia del Territorio per la determinazione delle consistenze delle unità immobiliari da parte dell'OMI)

Superficie appartamento mq 58.65 coefficiente 1.00

Superficie poggiolo mq 9.35 coefficiente 0.30

Si ha pertanto

$Mq (58.65 \times 1.00 + 9.35 \times 0.30) = mq 61.45$  che si arrotonda a

mq 61.50

Si determina il valore a metro quadrato di superficie utilizzando i seguenti valori riscontrati nell'analisi del mercato ed in base alla ricerca effettuata sulla vendita di beni simili nella stessa zona:

- A) immobile inizio Via Trossarelli con giardino superficie mq 70 richiesta euro 118.000,00 agenzia NP Napoletano Quintino – valore a metro quadrato euro 1.685,00 – coefficiente di adeguamento per diversa collocazione e tipologia 0.70 – valore a metro quadrato di raffronto euro 1.180,00
- B) immobile Via Trossarelli con posto auto superficie mq 105 richiesta euro 148.000,00 agenzia Cristina Ramponi – valore a metro quadrato euro 1.409,00 – coefficiente di adeguamento per diversa collocazione e tipologia 0.80 – valore a metro quadrato di raffronto euro 1.130,00
- C) immobile inizio Via Trossarelli superficie mq 75 richiesta euro 104.000,00 agenzia Tecnocasa – valore a metro quadrato euro 1.386,00 – coefficiente di adeguamento per diversa collocazione e tipologia 0.90 – valore a metro quadrato di raffronto euro 1.250,00
- D) immobile Via Trossarelli superficie mq 76 richiesta euro 89.000,00 agenzia Battolla Immobiliare – valore a

metro quadrato euro 1.171,00 – coefficiente di adeguamento per diversa collocazione e tipologia 0.90 – valore a metro quadrato di raffronto euro 1.053,00

E) immobile Via Trossarelli superficie mq 70 richiesta euro 75.000,00 agenzia Sabatino – valore a metro quadrato euro 1.071,00 – coefficiente di adeguamento per diversa collocazione e tipologia 0.90 – valore a metro quadrato di raffronto euro 964,00

Si è poi analizzato il valore riportato dall'OMI riferito al secondo semestre del 2015 per la zona D09 – microzona catastale 64 che risulta pari per le costruzioni economiche da un minimo di euro/mq 1.300,00 ad un massimo di euro/mq 1.850,00 e quindi con un valore medio di euro/mq 1.575,00 (Allegato L)

La media dei valori di richiesta di vendita accertati sui siti immobiliari è di euro/mq 1.115,00 che però per consolidata trattativa di mercato che avviene nel corso di un accordo tra le Parti è da ridurre del 10% per cui si ha un valore di vendita in cifra arrotondata pari ad euro/mq 1.000,00

Lo scrivente ritiene quindi, pur considerato il valore minimo fornito dall'OMI, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, di assumere prudenzialmente il valore unitario fornito dalla media dei valori riscontrati nella ricerca effettuata ed il valore minimo fornito dall'OMI:  
 $\text{euro/mq } (1.300,00 + 1.000,00) \times 0.50 = \text{euro/mq } 1.150,00$

Ne deriva pertanto un valore complessivo del bene  
oggetto di stima pari a:

$$\text{mq } 61.50 \times \text{euro/mq } 1.150,00 = \text{euro } 70.725,00$$

Si procede quindi con l'applicazione degli adeguamenti  
e le correzioni di stima.

Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi

del bene venduto

Trattandosi di immobile posto in un condominio e tenuto  
conto degli adeguamenti sopra esposti si ritiene di applicare  
una riduzione percentuale nella misura del 3% ovvero  
euro 70.725,00 x 0.03 = euro 2.121,75

Riduzione del valore di mercato per gli oneri di  
regolarizzazione urbanistica

Sulla scorta di quanto indicato al paragrafo b7) si  
riporta la riduzione calcolata pari ad euro 2.121,90

Riduzione del valore per lo stato di uso e manutenzione

Le condizioni dell'unità immobiliari sono discrete per  
cui non si ritiene che siano necessari interventi  
sostanziali.

Si calcola quindi il costo per un semplice intervento  
di imbiancatura su di una superficie di intervento  
comprensiva di pareti e soffitti pari a circa mq 200:

$$\text{mq } 200 \times \text{euro/mq } 15,00 = \text{euro } 3.000,00$$

Riduzione del valore per lo stato di possesso

Trattandosi di un bene occupato senza titolo si deve  
ritenere libero per cui privo di riduzione.

Riduzione del valore per vincoli ed oneri giuridici

Non si è a conoscenza di tali fattori per cui si applica una riduzione precauzionale nella misura del 3% ovvero:  
euro 70.725,00 x 0.03 = euro 2.121,75

Riduzione del valore per spese condominiali insolute

Sulla scorta di quanto indicato al paragrafo b5) si riporta la riduzione calcolata pari ad euro 3.490,57

Si procede quindi con la determinazione del valore di mercato del bene quale differenza tra il valore complessivo e le correzioni sopra indicate:

euro (70.725,00 – 2.121,75 – 2.121,90 – 3.000,00 – 2.121,75 – 3.490,57) = euro 57.869,03 che si arrotonda ad euro 58.000,00

(cinquantottomila/00).

\* \* \* \* \*

Lo scrivente ritiene terminato l'incarico affidatogli e trasmette la presente relazione con i relativi allegati.

Genova, 26 maggio 2016

In fede



(Geom. Stefano Armano)

ALLEGATI

Allegato A	visura catastale
Allegato B	planimetria appartamento
Allegato C	verbale

Allegato D	dichiarazione amministratore
Allegato E	progetto approvato
Allegato F	planimetria catastale
Allegato G	planimetria opere da regolarizzare
Allegato H	decreto di abitabilità
Allegato I	attestato energetico
Allegato L	valori OMI
Allegato M	fascicolo fotografie