

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI GENOVA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.E. 129/2015

**PROMOSSA DA:
Banca Carige S.p.A.**

CONTRO :

Giudice dell'esecuzione : Dr. Daniele Bianchi

INDICE

INDICE.....	2
1. PROLOGO E DATI UTILI.....	3
2. ARGOMENTO DELLA CAUSA.....	4
3. QUESITI E RICHIESTE DEL GIUDICE ISTRUTTORE.....	5
4. ALLEGATI - ATTI ACQUISITI IN FASE DI PERIZIA.....	6
5. RISPOSTE ALLE RICHIESTE ED AI QUESITI DEL G.E.	7
A. VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, SEGNALANDO GLI ATTI MANCANTI O INIDONEI, EFFETTUARE UNA STIMA SOMMARIA DELL'IMMOBILE;.....	7
B. FARE CONSTATARE NELLA RELAZIONE, PREVIA SUDDIVISIONE, OVE NECESSARIO, DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI;.....	8
D) NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA INDICARE SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA IDENTIFICANDO 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 LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA;	13
6. EPILOGO.....	14
7. SCHEDA RIEPILOGATIVA APPARTAMENTO.....	15

1. PROLOGO E DATI UTILI

La presente Relazione di Stima è stata redatta per la S.V. Ill.ma Giudice dell'esecuzione in modo tale da poter essere letta, per quanto possibile, senza distogliere l'attenzione per ricercare altrove le successive informazioni.

Per quanto riguarda infatti i problemi tecnici inerenti la controversia in oggetto, ho cercato sempre di riportare nel testo della mia relazione, a volte per intero, a volte in modo sintetico, tutti i "momenti" importanti della vicenda, allegando in fondo ad essa ciò che risultava non copiabile nel testo.

Con questi accorgimenti dovrebbe essere possibile per la S.V. Ill.ma esaminare rapidamente l'intera pratica nel suo aspetto tecnico.

Il C.T.U.

2. ARGOMENTO DELLA CAUSA

Il bene caduto nell'esecuzione in epigrafe è rappresentato dalla piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova zona Cornigliano, Via Umberto Bertolotti civ. 4 int.2 (ex Via M.S. Gabriele civ. 4 int. 7).

L'immobile risulta caduto nel pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Genova – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 11/03/2015, Registro Generale n. 5472, Registro Particolare n. 4217

a favore

- BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova, codice fiscale n. 03285880104 per la quota di 1/1;

contro

3.QUESITI E RICHIESTE DEL GIUDICE ISTRUTTORE

La S.V. Ill.ma, in udienza del 15/06/2016, ha comunicato al sottoscritto C.T.U. Dott. Arch. Rosa Emanuela Revello i seguenti quesiti:

- a) verificare la completezza della documentazione, segnalando gli atti mancanti o inidonei, provvedere quindi alla valutazione dell'immobile;
- b) fare constatare nella relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:
 - 1) identificazione del bene, compresi confini e dati catastali;
 - 2) sommaria descrizione del bene;
 - 3) la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione negli ultimi venti anni;
 - 4) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, dal 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; riportare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali 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 indicate le domande giudiziali ed altre iscrizioni, gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, il regime patrimoniale dei coniugi, gli altri pesi e limitazioni d'uso;
 - 6) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque non saranno opponibili all'acquirente;
 - 7) la regolarità edilizia e urbanistica;
 - 8) redigere l'attestazione di prestazione energetica;
- d) nel caso si tratti di quota indivisa indicare se l'immobile sia comodamente divisibile in natura identificando 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 la valutazione della sola quota indivisa;

4. ALLEGATI - ATTI ACQUISITI IN FASE DI PERIZIA

Detti allegati sono costituiti da:

1. Incarico di C.T.U. del 15.06.2016;
2. Nota di Trascrizione del pignoramento immobiliare;
3. Atto di provenienza;
4. Certificato di residenza
5. Certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Federico Solimena
6. Dichiarazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria;
7. Planimetria e visura catastale;
8. Elaborato fotografico;
9. Attestato di Certificazione energetica n. 42986 del 05.10.2016;
10. Documentazione relativa all'amministrazione condominiale;
11. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate riguardante l'inesistenza di contratti di locazione dell'immobile;
12. Dichiarazione di invio copia della perizia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore;

5. RISPOSTE ALLE RICHIESTE ED AI QUESITI DEL G.E.

A. VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, SEGNALANDO GLI ATTI MANCANTI O INIDONEI, EFFETTUARE UNA STIMA SOMMARIA DELL'IMMOBILE;

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

Tuttavia secondo la scrivente l'atto di pignoramento è stato fatto in maniera impropria perchè in tale documento andava citato anche visto che dall'atto di acquisto si evince che acquista l'appartamento in comunione legale dei beni vedi atto di provenienza (All. 3).

Come da quesiti del Signor Giudice la scrivente per ottenere un valore di mercato idoneo allo scopo ha considerato la crisi di mercato in atto, i valori minimi e medi dell'OMI.

- l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) il quale nel secondo semestre dell'anno 2015, si evince che l'appartamento ricade in zona D44, fascia/zona periferica/Cornigliano Tu.B. (P.zza Massena- V. Cervetto-Via S. Giovanni D'Acri), di tipologia di abitazione di tipo economico, con un valore di mercato minimo di 1.100,00 €/mq e massimo di 1.450,00 €/mq per cui il valore medio è di 1.275,00 €/mq.

Nel caso particolare in oggetto, trattandosi di un immobile di comodo accesso, in medie condizioni di manutenzione, ritengo congruo un valore al mq pari a €/mq 1.100,00

L'appartamento ha una superficie commerciale di mq 82, pertanto il valore stimato sarà pari a

Mq 82 × 1.100,00 €/mq = 90.000,00 € VALORE A CORPO

Considerando la spesa per la regolarizzazione urbanistica (vedi successivo punto 6 della presente relazione) ho considerato un costo di € 2.300,00 per onorario 200 euro per le spese varie e 1000,00 euro di sanzione pecuniaria per regolarizzazione art 21 come descritto al punto 6.

Considerando la spesa per la regolarizzazione catastale (vedi successivo punto 6 della presente relazione) ho considerato un costo di € 500,00 per le spese tecniche.

Secondo quanto spiegato il **valore finale dell'immobile è pari a € 86.000,00** (€ 90.000,00 valore immobile - € 4.000,00 onorari+spese tecniche+sanzioni).

B. FARE COSTATARE NELLA RELAZIONE, PREVIA SUDDIVISIONE, OVE NECESSARIO, DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI:

1) identificazione del bene, compresi confini e dati catastali:

L'appartamento caduto nel pignoramento è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova (All. 7) e identificato alla sezione urbana COR, fg. 79, particella 188, subalterno 5, categoria A/4, classe 5, consistenza 6 vani, rendita € 371,85, indirizzo Via Umberto Bertolotti 4, piano 1, int. 2, proprietà :

L'immobile confina:

a Nord: con Via Cornigliano;

a Est: con distacco verso altro civico

a Sud: con Via Umberto Bertolotti;

Ovest: con appartamento int.1 e vano scala

sopra: con appartamento di altra proprietà;

sotto: con attività commerciale (gastronomia);

2) sommaria descrizione del bene:

L'appartamento pignorato int. 2, occupa una porzione del primo piano del palazzo costituito da n° 5 piani compreso il piano terra. La destinazione è di tipo residenziale e si trova a Genova nel quartiere di Cornigliano.

L'edificio non è di epoca recente, non risulta vincolato dal D. Lgs.42 del 22/01/2004 ed è in medie condizioni di manutenzione e conservazione esterne.

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724
C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102
rosaemanuelarevello@alice.it
pec: rosaem Manuela.revello@archiworldpec.it

La finitura esterna dell'edificio è tinteggiata di mattone in medio/cattivo stato di conservazione.

Al condominio si accede tramite un portone in alluminio e vetro di colore grigio in medio stato di conservazione.

La pavimentazione dell'atrio e dei pianerottoli è in piastrelle, la scala di accesso ai piani è in ardesia, la finitura delle pareti dell'atrio è costituita da tinteggiatura. La scala è protetta da ringhiera in ferro, non è presente l'ascensore. Quanto sopra descritto è in cattivo stato di manutenzione.

I vani dell'appartamento oggetto di perizia risultano luminosi, sono composti da ingresso/soggiorno, tre camere, altro vano, un bagno con accesso dalla cucina, è suddiviso tramite tramezzature in muratura in medio stato di conservazione.

Le pareti hanno un'altezza di m 2,7 circa, sono intonacate e tinteggiate di colore bianco in medio stato di conservazione. La pavimentazione di tutto l'appartamento è costituita da piastrelle in medio stato di conservazione, la cucina ha le pareti rivestite in piastrelle in medio stato di conservazione. Il bagno è stato ristrutturato di recente, ha pavimento e rivestimenti in piastrelle.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni in metallo in medio stato conservativo e dotati di persiane in metallo di color verde in medio stato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, riscaldamento autonomo, acqua calda autonoma e impianto citofonico.

3) la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione negli ultimi venti anni;

Dalla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Federico Solimena di Genova risulta che il bene pignorato è intestato a favore

L'appartamento è pervenuto in atto di compravendita stipulato a rogito del Notaio Piero Biglia in data , registrato e trascritto a Genova in data

4) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, dal 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;

Durante il sopralluogo del 20/09/2016, avvenuto alla presenza di
mi ha comunicato che l'appartamento è locato, con regolare contratto di affitto. Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (All.11) esisteva un contratto di locazione ma è stato risolto anticipatamente e quindi alla data del 26/09/2016 non risultano contratti aventi come oggetto l'appartamento di Via Bertolotti civ. 4 int. 2.

dichiarato che i mobili e gli oggetti presenti all'interno dell'appartamento sono di sua esclusiva proprietà.

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

Resteranno a carico dell'acquirente le spese, le formalità, i vincoli ed oneri di legge.

Come risulta dalla comunicazione ricevuta dallo Studio Cotza che si allega (All.10) del 7/10/2016 l'immobile in questione negli ultimi due anni ha maturato fino al 31/12/2015 un debito pari a € 2.837,10 per le gestioni precedenti e € 550,00 relativi al preventivo delle spese della gestione in corso. In totale l'appartamento ha una quota di 99,36 millesimi.

L'amministratore mi ha comunicato di non avere a disposizione il Regolamento di Condominio pertanto non si allega.

6) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque non saranno opponibili all'acquirente;

Come risulta dalla Relazione Notarile redatta dalla Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Federico Solimena di Genova risulta che sul nominativo degli esecutati e sul bene oggetto di stima nel ventennio preso in esame risultano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni in pregiudizio:

- In data 20/06/2006 registro particolare n. 7469

NOTA DI ISCRIZIONE, CONSERVATORIA DI GENOVA:

ATTO DI MUTUO- IPOTECA del 30/05/2006, Notaio Piero Biglia di Genova rep. n.25355/16735 per un importo di € 180.000,00

a favore:

- Banca Intesa S.p.A. - sede di Milano – C.F.

e a carico :

A garanzia della somma di € 120.000,00 concessa a mutuo

con atto a rogito del Notaio Piero Biglia di Genova in data 30/05/2006 repertorio numero 25355/16735 registrato; ipoteca successivamente annotata di surroga a favore della Banca Carige S.p.A. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia presso l'Ufficio del Territorio di Genova in data 16/07/2010 registro particolare n. 2902 in forza di atto a rogito Notaio Ernesto Falzone di Genova in data 19/02/2010, repertorio numero 68313/21764.

- In data 11/03/2015 R. G. n. 5472 – R.P. n. 4217

NOTA DI TRASCRIZIONE, CONSERVATORIA DI GENOVA:

ATTO DI PIGNORAMENTO fino alla concorrenza di euro 104.480,39 oltre spese ed interessi

a favore:

- Banca Carige S.P.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia Sede Genova C.F. 03285880104 per la quota 100/100

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724
C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102
rosaemanuelarevello@alice.it
pec: rosaemanela.revello@archiworldpec.it

contro:

Secondo la scrivente l'atto di pignoramento è stato fatto in maniera impropria perchè in tale documento andava citato anche visto che dall'atto di acquisto si evince che acquista l'appartamento in comunione legale dei beni vedi atto di provenienza (All. 3).

6) verificare la regolarità edilizia e urbanistica:

Dalle ricerche effettuate presso la Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti, Settore Sportello Unico Edilizia, Ufficio Visura sull'immobile oggetto della presente non è stato trovato il progetto edilizio originario ne alcuna autorizzazione successiva. Quindi l'unico riferimento è rappresentato dalla planimetria catastale.

Dal sopralluogo effettuato è risultato che l'appartamento non è conforme rispetto alla planimetria sopraccitata. Sono state realizzate piccole modifiche interne relative all'ingrandimento di un bagno e alla riduzione della superficie della cucina. Tali difformità non sono presenti nella planimetria rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale (All. 7) nonostante nella variazione del 21/11/2006 si parla di interventi di ristrutturazione.

Per ottenere la conformità urbanistica occorre presentare una pratica edilizia sulla singola unità immobiliare come da colloquio telefonico con tecnico di zona, attraverso l'applicazione dell'art. 21 bis comma 3 della Legge 16/2008 per mancata presentazione della CILA l'applicazione di questo comma è onerosa.

Occorre presentare pratica per modifica catastale della planimetria.

Le ricerche presso la Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria l'eventuale esistenza di vincoli per appurare se l'edificio risulta sottoposto alle disposizioni di tutela del D. Lgs.42/2004 hanno dato esito negativo (All.6). Anche gli accertamenti per verificare eventuali vincoli dal punto di vista urbanistico hanno dato esito negativo.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Igiene Edilizia del Comune di Genova risulta che il caseggiato a cui appartiene l'immobile non è dotato del Certificato di Abitabilità.

7) attestazione prestazione energetica;

L'appartamento sito in Genova Via Bertolotti 4 int. 2 ha **attualmente** un valore pari a 425.93 kWh/m² rientrando nella classe energetica **G**; come risulta dall'Attestato di Certificazione n° 42986 rilasciato in data 05/10/2016, scadente in data 05/10/2026 (All. 9) redatto dal geometra Sirchia Rosalia incaricata dalla sottoscritta.

D) NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA INDICARE SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA IDENTIFICANDO 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 LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA;

Essendo pignorata l'intera quota di appartamento non si procede a rispondere a quanto richiesto in questo quesito.

6. EPILOGO

Pregiandomi di essere a completa disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore approfondimento o chiarimento inerente la presente Perizia Tecnica e/o per altre C.T.U., Le porgo i miei ossequi.

Genova, ottobre 2016

Il Consulente Tecnico Ufficio

Dott. Arch. Rosa Emanuela Revello

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724
C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102
rosaemanuelarevello@alice.it
pec: rosaemanela.revello@archiworldpec.it

7. SCHEDA RIEPILOGATIVA APPARTAMENTO

Esecuzione	129/2015
Immobiliare N.	
Promossa da	BANCA CARIGE S.P.A.
Debitore	
Esperto C.T.U.	Arch. Rosa Emanuela Revello
Descrizione Immobilare: ubicazione composizione	Appartamento sito in Genova Via Umberto Bertolotti civ. 4 int. 2 (ex V.M.S. Gabriele civ. 4 int.7) di circa 82 mq, posto al piano primo composto da ingresso/soggiorno, tre camere, altro vano, un bagno con accesso dalla cucina.
Classe Energetica	Classe energetica attuale G
Stato di possesso	L'immobile risulta di proprietà
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	L'immobile è conforme alla planimetria catastale, esiste una piccola difformità sulla superficie del bagno e della cucina. Dal punto di vista urbanistico non sono stati individuati né il progetto originario, né successive pratiche edilizie e nemmeno il certificato di abitabilità. L'appartamento non risulta vincolato della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria (D.Lgs. N°42/2004) né dal punto di vista urbanistico.
Dati Catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Genova e identificato alla sezione urbana COR, fg. 79, particella 188, subalterno 5, categoria A/4, classe 5, consistenza 6 vani, rendita € 371,85, indirizzo Via Umberto Bertolotti 4, piano 1, int. 2,
Confini	L'immobile confina: a Nord: con Via Cornigliano; a Est: con distacco verso altro civico a Sud: con Via Umberto Bertolotti; Ovest: con appartamento int.1 e vano scala sopra: con appartamento di altra proprietà; sotto: con attività commerciale (gastronomia);
Valore stimato:	Il prezzo stimato è di € 86.000,00