

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. FRANCO DAVINI

R.E. n. 1026/2015

Giudizio di esecuzione promosso da

Condominio di Via Santa Zita, 1C-3

Avv. Teo Tirelli

Contro

Esecutato

PERIZIA DI STIMA

dell'appartamento sito in Genova, Via Santa Zita, civ. 1C, int. 1.





(Immagine tratta Bing Maps)

RELAZIONE DI STIMA

dell'unità immobiliare sita in Genova, **Via Santa Zita, civ. 1C, int. 1.**

In data 13/05/2016, 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. Parentini; dopo aver accettato l'incarico ha prestato il giuramento di rito.



I quesiti di rito risultano:

- a) Verifichi l'esperto anzitutto 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 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:

- 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 verifiche presso agenzie immobiliari che si occupano di compravendita di immobili simili nella zona e precisamente:

- Non solo case, Piazza Paolo da Novi, 35R;
- Coldwell Banker FA&Parterns, Corso Buenos Aires, 60R,

sia mediante la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. Inoltre, sono stati individuati alcuni annunci di vendita su siti on-line, tipo Cercocasa.it, Attico.it, etc, relativi ad appartamenti simili a quello oggetto della perizia e situati in Via Santa Zita e/o nelle vie prossime a questa.

Come si può vedere dal prospetto seguente, si è determinato un valore medio di mercato, riferito alla superficie commerciale, pari a 1.784 €/m².

n. ord.	Vani	Sup. (mq)	Costo (€)	piano	Classe energetica	stato appartamento	balcone terrazzo	ascensore	coefficiente	Valore stato normale	€/mq
1	6	100	170.000	=	G	normale	sì	sì	0,950	161.500,00	1.615,00
2	7	160	280.000	3 su 6	=	da ristrutturare	sì	sì	1,140	319.200,00	1.995,00
3	5	105	159.000	alto	=	normale	no	no	1,150	182.850,00	1.741,43
										media	1.783,81
Nota											
Da ristrutturare					-20%						
Ristrutturato					+10%						
Balcone/terrazzo:					+5%		(esclusi gli appartamenti piano terreno)				
Mancanza di ascensore:					-15%		(agli appartamenti dal 3° piano in su se privi di ascensore)				
Il valore medio si riferisce ad un appartamento in stato normale senza terrazzo e con ascensore, caratteristiche tipiche dell'appartamento eseguito											



Detto valore è stato determinato confrontando gli appartamenti in base a parametri riferiti alle caratteristiche più significative, come lo stato di manutenzione, il piano, la dotazione di balcone e di ascensore.

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 $1.784 \text{ €/m}^2 \times (1,00 - 0,10) = 1.605 \text{ €/m}^2$.

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, viene applicata un'ulteriore riduzione del 10%, per cui otteniamo un valore di mercato pari a $1.605 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 1.445 \text{ €/m}^2$.

Considerando una superficie lorda dell'appartamento di $119,50 \text{ m}^2$, otteniamo un valore pari a $1.445 \text{ €/m}^2 \times 119,50 \text{ m}^2 = 172.677,50 \text{ €}$, valore che si arrotonda a $172.000,00 \text{ €}$ (diconsi centosettantaduemila euro virgola zero).

Il valore di mercato individuato è inferiore al valore minimo pari a $2.400,00 \text{ €/m}^2$, relativo alla quotazione immobiliare O.M.I. indicata per il quartiere dall'Agenzia del Territorio, riferita al secondo semestre del 2015 per un'abitazione di tipo civile in un normale stato conservativo (Allegato n. 01).

Si è ritenuto, però, opportuno utilizzare i valori di mercato, visto che il mercato immobiliare è in una situazione di crisi per cui il valore OMI attualmente non trova piena corrispondenza.

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 oggetto della presente perizia è classificata al Catasto urbano di Genova alla Sezione urbana GEB, Foglio 65, Particella 741, sub 57, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 120 mq e Rendita Catastale di Euro 976,10 (Allegato n. 02, Visura per immobile).

L'unità immobiliare confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario, con:

□ Via Santa Zita;



- interno n. 2 del civ. 1C di Via Santa Zita;
- vano scala condominiale e cavedio;
- distacco con altro edificio residenziale.

Come si può vedere dall'allegato n. 03 (Elenco immobili), il fabbricato è composto da n. 4 civici per un totale di 38 appartamenti che da un punto di vista catastale, sono così suddivisi:

- n. 1 in categoria A4 (abitazione di tipo popolare),
- n. 2 in categoria A3 (abitazione di tipo economico),
- n. 35 in categoria A2 (abitazione di tipo civile),
- n. 3 in categoria A10 (uffici/studi privati),
- n. 1 in categoria C1 (negozio),
- n. 1 in categoria C2 (magazzino),
- n. 1 in categoria C6 (box auto).

L'edificio è ubicato nel Municipio VIII, Medio Levante, nell'unità urbanistica Foce.

Il quartiere è il risultato della pianificazione che ha interessato Genova tra la fine dell'Ottocento ed il primo Novecento, pianificazione che prevedeva l'espansione edilizia nell'area della foce del Bisagno.

Oggi l'area è a prevalenza residenziale, con un'alta presenza di esercizi commerciali di vicinato. Come si può vedere dall'estratto della carta tecnica comunale (Allegato n. 04), il fabbricato è situato nella parte pianeggiante a Sud di Corso Buenos Aires, tra gli assi stradali di Viale Brigata Bisagno e Corso Torino, in posizione centrale.

Da un punto di vista urbanistico, per quanto riguarda il P.U.C., l'edificio è ubicato in Ambito del territorio urbano AC-IU: "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico", come evidenziato nell'Allegato n. 05.

2. Una sommaria descrizione del bene

L'unità immobiliare fa parte di un caseggiato composto da otto piani fuori terra e si trova nella parte di Via Santa Zita, compresa tra Via Rivale e Piazza Paolo da Novi.



In prossimità dell'edificio, vi è Corso Buenos Aires, importante asse urbano dove sono presenti le fermate di linea dell'AMT.

Nella zona sono presenti molteplici attività commerciali; nelle vicinanze è presente la stazione ferroviaria di Brignole, un cinema, un teatro e la chiesa di Santa Zita.

L'edificio confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con:

- Via Santa Zita;
- distacco con altro fabbricato residenziale;
- distacco con altro fabbricato residenziale;
- distacco con altro fabbricato residenziale.

L'edificio, realizzato a fine degli anni Quaranta del Secolo scorso, è in stile razionalista e presenta nella parte basamentale (piano terra e primo) un rivestimento in travertino mentre i piani superiori sono finite in intonaco tinto di bianco, con marcapiani e marcadavanzali.

Dal secondo piano in su, i prospetti presentano un aggetto che, nelle parti centrali delle facciate, è costituito da logge con pareti tinteggiate di giallo.

Come si può vedere dalle foto, gli esterni e le parti comuni (Allegato n. 06) sono in un buono stato di conservazione. Le facciate presentano delle macchie dovute allo smog e solo in alcuni punti l'intonaco presenta delle parti di distacco.

Il portone di accesso, posto sul prospetto Ovest, è in legno con delle specchiature in vetro ed è preceduto da un cancello metallico.

Al piano terra è presente un unico locale commerciale con le vetrine su Via Santa Zita (prospetto Nord) mentre sul prospetto Ovest sono presenti i locali destinati a magazzino le cui vetrine sono chiuse da serrande metalliche.

Gli infissi alle finestre dei vari appartamenti sono di diverso materiale e presentano tutte delle tapparelle in tinta di colore verde.

L'atrio di ingresso del civico 1C presenta della graniglia a pavimento, mentre le pareti sono rivestite con travertino.



Dall'atrio si accede al vano scala ed all'ascensore condominiale. Le scale sono in marmo bianco e sono dotate di parapetto costituito da una parte in muratura con soprastante corrimano in legno.

Alle pareti del vano scala sono presenti una zoccolatura in ardesia ed un lambrino in intonaco.

I pianerottoli dei vari piani hanno il pavimento in marmo e le pareti hanno un lambrino e zoccolatura come le scale; le porte caposcala sono in legno a doppia anta.

L'appartamento è situato al piano primo e presenta una doppia esposizione, ad Ovest ed ad Est.

La porta caposcala apre su un ingresso cieco da cui, attraverso un piccolo disimpegno, si accede alla zona giorno, sala e cucina.

Oltre vi è la zona notte costituita da due camere da letto e due bagni.

L'appartamento è dotato anche di ripostiglio cieco a cui si accede dal corridoio.

Una camera e la sala si affacciano a Est su Via Santa Zita mentre l'altra camera, un bagno e la cucina si affacciano a Ovest, all'interno di un distacco con altro edificio residenziale. Oltre all'ingresso e al ripostiglio, anche il secondo bagno è cieco.

L'abitazione, come risulta anche dalla documentazione fotografica (Allegato n. 07), è in un buono stato di manutenzione ed ha le seguenti caratteristiche:

- l'altezza dei vani è variabile e va dai 2,70 m del disimpegno ai 3,15 m delle camere;
- la porta caposcala è a doppia anta in legno;
- le porte interne sono in legno di buona qualità;
- il pavimento è in parquet tranne che nei bagni e nella cucina, dove sono presenti delle piastrelle;
- le pareti sono pitturate in tinta di giallo ed i soffitti sono bianchi, decorati con delle cornici;
- la cucina è del tipo in muratura ed ha un rivestimento in piastrelle di ceramica;



- un bagno è dotato di lavabo, doccia, wc e bidet mentre l'altro presenta in più la vasca da bagno;
- le finestre hanno serramenti in alluminio con doppio vetro e tapparelle;
- i caloriferi sono in alluminio di vecchio tipo;
- il riscaldamento è del tipo centralizzato;
- dalla documentazione visionata non risulta se gli impianti siano certificati o meno.

La superficie lorda dell'appartamento, considerando come superficie lorda quella comprensiva dei muri perimetrali e di metà dei muri di divisione con le altre proprietà, è pari a circa 119,50 m², mentre le superfici nette dei singoli vani sono:

Sala	=	25,55 m ²
Camera da letto patronale	=	15,45 m ²
Camera da letto ospiti	=	13,30 m ²
Cucina	=	15,10 m ²
Bagno 1	=	4,95 m ²
Bagno 2	=	4,25 m ²
Corridoio	=	7,35 m ²
Disimpegno	=	3,70 m ²
Ripostiglio	=	1,80 m ²
Ingresso	=	8,65 m ²
Totale		= 100,10 m ²

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

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

1) dal 12/12/2001 ad oggi

con Atto Notaio Armando Salati del 12/12/2001, Repertorio n. 10514, trascritto a Genova il 27/12/2001 al n. 38791 del Reg. Gen. e n. 25898 del Reg. Part. (Allegato n.



09), acquista l'appartamento per l'intera proprietà dalla ditta

2) Dal 05/11/1981 al 12/12/2001

con Atto Notaio Giacomo Sciello del 05/11/1981, Repertorio n. 36174, trascritto a Genova il 21/11/1981 al n. 26299 del Reg. Gen. ed al n. 19777 del Reg. Part., la ditta acquista l'appartamento dalla ditta

4. lo stato di possesso del bene.

L'appartamento è di proprietà per 1000/1000 dell'esecutato,

Da una verifica presso gli uffici dell'Anagrafe del Comune di Genova, nell'appartamento ha residenza solo l'esecutato (Allegato n. 10, Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia).

..... n data 30/05/1990, ha contratto matrimonio con

....., come indicato nell'estratto di atto di matrimonio (Allegato n. 11) in regime di separazione dei beni.

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

Il giorno 26/10/2016, come da comunicazione dell'Amministrazione, è stato riscontrato un debito dell'esecutato nei confronti del Condominio Via Santa Zita 1C-3, per un totale di 16.990,93 €, comprendente l'importo indicato nel Decreto ingiuntivo pari a 10.327,91 € a cui si sono aggiunti gli importi delle nuove spese non pagate, così suddivisi:

- Saldo spese ordinarie anno di esercizio 2013/2014 (dal 01/06/13 al 31/05/14) = 6.198,91 €;
- Saldo lavori caldaia 2014 = 1.305,62 €;
- Saldo lavori di ripristino post-alluvione 2014 = 388,29 €;



- Saldo spese ordinarie anno di esercizio 2014/2015 (dal 01/06/14 al 31/05/15)
= 2.145,84 €;
- Saldo spese ordinarie anno di esercizio 2015/2016 (dal 01/06/15 al 31/05/16)
= 5.622,27 €;
- Prima rata bilancio preventivo anno 2016/2017 = 664,00 €;
- Seconda rata bilancio preventivo anno 2016/2017 = 666,00 €;

A cui bisogna aggiungere 1.351,68 € di spese relative al Decreto ingiuntivo del 08/10/2015, così suddivise:

- Interessi legali maturati = 62,99 €;
- Spese per ingiunzione, compenso professionale = 540,00 €;
- Esborsi, spese, IVA e C.p.a. = 145,50 €;
- Costo copie autentiche = 26,96 €;
- Compenso atto precetto = 225,00 €;
- Spese generali pari al 15% di 765,00 € = 114,75 €;
- Cassa 4% di 879,75 € = 35,19 €;
- IVA 22% di 914,94 € = 201,29 €.

per un totale quindi di 18.342,61 € (16.990,93 € + 1.351,68 €).

I millesimi di comproprietà condominiale risultano essere 22/1000.

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, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Banca Carige S.p.A. contro l'esecutato, per un importo totale di Euro 170.000,00 di cui Euro 85.000,00 per capitale, a seguito di Atto del Notaio D'Amore Filippo del 19/12/2008, Repertorio n. 81, trascritto a Genova in data 08/01/2009 al n. 242 del Reg. Gen. e al n. 49 del Reg. Part. (Allegato n. 12);



- Atto Giudiziario del 03/12/2015, Repertorio n. 12262, trascritto a Genova in data 08/01/2016 al n. 391 del Reg. Gen. e al n. 293 del Reg. Part., per pignoramento immobiliare, a favore del Condominio Via Santa Zita 1C-3 contro l'esecutato, per un valore di pignoramento di 11.679,59 € (10.327,91 € + 1.351,68 €), interessi e spese successive occorrente.

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene.

A seguito di una ricerca presso l'Ufficio Visura del Settore Approvazione Progetti è stata riscontrata la presenza di due progetti edilizi:

- il progetto prot. n. 807 del 12/02/2002, come riportato nell'Allegato n. 13, riguarda l'esecuzione di opere interne ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 ed è a firma

- il progetto prot. n. 6990 del 22/12/2008, riguarda l'esecuzione di opere interne eseguite post 17/03/1985 ed ante 01/01/2005 (Allegato n. 14) che hanno comportato la modifica degli spazi interni che corrisponde alla configurazione attuale (Allegato n. 15), rilevata durante il sopralluogo del giorno 05/07/2016.

Lo stato dell'appartamento corrisponde alla planimetria catastale (Allegato n. 16). Da una verifica presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova, non risultano istanze di sanatoria per l'appartamento in oggetto.

E' stata riscontrata la presenza del Decreto di Abitabilità n. 1789 del 05/10/1950 riguardante la costruzione del caseggiato.

Da una verifica effettuata presso il Comune di Genova e presso la Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici della Liguria è risultato che l'immobile non è sottoposto alle disposizioni di tutela del D. Lgs. 490/99 art. 2 (già Legge 1089/39 art. 1).

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



La certificazione energetica è stata redatta dalla Certificatrice arch. Paola Segalerba che ha attestato che la classe energetica dell'appartamento in oggetto è la "F" (Allegato 17).

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 è di piena proprietà dell'esecutato.

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

Genova, 14/11/2016

Il C.T.U.



(ing. Massimo Galli)

