R.E. 213/2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

CONDOMINIO VIA SAMPIERDARENA CIVV. 93-97
Attore principale
Avv. Paola Lara Testa

contro

[redacted]
debitore esecutato

G.E.: dott. Roberto Bonino

RELAZIONE DI STIMA

Genova appartamento in Via Sampierdarena civ. 93 civ. 3A

CAMERA DI COMMERCIO - INDUSTRIA - ARTIGIANATO E AGRIC. GENOVA
ROCCO ATTINÀ
Perito iscritto al n. 1552

Tecnico incaricato: Geom. Rocco Attinà
iscritto nei Ruoli dei Consulenti Tecnici del Tribunale nei Ruoli dei Periti ed Esperti della C.C.I.A.A. di Genova al n. 1552
Con studio in Genova Via Isonzo n. 38C Rosso

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 29.07.2016, sostituito dal Giudice dott. Roberto Bonino 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 emerga 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 provenineza 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:

Geom. Rocco Attinà Consulente Tecnico del Tribunale - Perito ed Esperto della CCIAA – Arbitro della Camera Arbitrale Immobiliare
Conciliatore presso la Camera di Conciliazione CCIAA di Genova - Via Isonzo n. 38C R. 16147 GE Tel. 010/387556 Fax 010/397804
Cod. Fisc.: TTN RCC 57C17 D969P – Partita IVA 01276440102 e mail rocco.attina@tin.it

- 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 procedenti 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 – Sampierdarena contraddistinto dal civico 93 di Via Sampierdarena distinto con il numero interno 3A, posto al piano secondo e composto da ingresso, soggiorno di passaggio, cucina, biservizi, ripostiglio e tre camere. Parte dell'appartamento in un cavedio.

1.1 – Dati tecnici:

Superficie catastale: mq. 160

1.2 –Identificativi catastali:

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

Sez. SAM, Foglio 44, Particella 923, sub 44, Z.C. 3, Categ. A/2, Classe 2, Consistenza Vani 6,5, Superficie catastale mq. 160 e R.C. € 990,31.

1.3 – Regolarità catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

1.4 – Confini:

L'appartamento confina:

- a nord muro perimetrale su distacco;
- ad est muro perimetrale su distacco e cortile;
- a sud muro perimetrale su cortile e vano scala;
- ad ovest altro appartamento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	periferica residenziale. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali.
Collegamenti pubblici:	Nelle vicinanze fermata dell'autobus.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 – Attuali proprietari

All'esecutato l'immobile oggetto di perizia è pervenuto con atto di acquisto a rogito Notaio Riccardo Ridella in Genova stipulato in data 16.03.2007 n. di Rep. 61025/18211 come indicato successivamente nelle trascrizioni.

5.2 – Precedenti proprietari

[redacted]

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile in oggetto è stato locato al Sig. [redacted] con contratto di locazione 4+4 stipulato in data 01.05.2005 e non riporta gli estremi di registrazione ad un canone di € 600,00 mensili.

4. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI DAL 25.11.1998 al 05.04.2016

4.1- Trascrizioni

- In data **05.10.1998** Reg. Part. N. 16301 trascrizione accettazione tacita di eredità del 01.10.1998 n. di Rep. 62005 per l'immobile oggetto di stima e per altri immobili a favore di [redacted] nato a [redacted] il 29.06.1992 contro [redacted] nata a Genova [redacted].
- In data **27.07.2006** Reg. Part. N. 23345 trascrizione denuncia di successione del 22.07.1998 n. di Rep. 36/6744 per l'immobile oggetto di stima e per altri immobili a favore di [redacted] contro [redacted].
- In data **21.03.2007** Reg. Part. N. 6824 trascrizione atto notarile pubblico a rogito Notaio Riccardo Ridella in Genova stipulato in data 16.03.2007 per la compravendita dell'immobile oggetto di stima a favore di [redacted] contro [redacted]

- In data **05.04.2016** Reg. Part. **N.** 6375 trascrizione atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore del Condominio di Via Sampierdarena civv. 93-97 contro [redacted]. L'ammontare del credito è di € 5.749,17.

4.2 – Iscrizioni

- In data **21.03.2007** Reg. Part N. 3019, iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca Carige SpA contro il Sig. [redacted] per l'immobile oggetto di stima a garanzia della somma di € 190.000,00, ipoteca iscritta per la somma di € 380.000,00, scadenza anni venti.

---

6. REGOLARITA' EDILIZIA

Da sopralluogo effettuato presso il Comune di Genova Ufficio visura progetti l'immobile risulta ante 1942. Dalla visura storica per immobile lo stesso deriva da un frazionamento depositato in data 04.03.1986 in atti dal 27.03.1997 (n. 18906.1/1986) infatti l'immobile originariamente aveva una consistenza di vani 11,5. Da una consultazione del rogito notarile viene indicata una concessione in sanatoria del 14.07.1983 con provvedimento n. 10378. Non si è riusciti a recuperare presso i competenti uffici comunali copia di tale concessione. Potrebbe essere necessaria una sanatoria edilizia in base alla legge regionale 16/08 e successive modifiche, con una sanzione che potrebbe variare tra € 1.000,00/10.000,00. Con la presentazione della partica edilizia il costo del tecnico potrebbe essere di € 1.500,00 circa omnicomprensivo, esclusa la sanzione.

8. INDAGINE URBANISTICA

PUC tavola 37 – Piano Urbanistico Comunale vigente –il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico.

9.VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato in riferimento al D.Lgs. n. 24/2004 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 Luglio 2002, n. 37- Parte Seconda Beni.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	In muratura – condizioni buone
Solai	In legno e tamponatura in muratura – condizioni sufficienti
Copertura	A falde.
Scale	Tipologia: a rampe parallele in muratura – ubicazione: interna – condizioni scadenti.
Poggioli	Il fabbricato possiede alcuni poggioli con balaustre in muratura.
Piani dell'edificio	Cinque piani oltre il piano terra uso negozi.

Componenti edilizie costruttive	
Pavim/ne esterna:	Marciapiede antistante il portone in asfalto - condizioni sufficienti
Pareti esterne	Muratura – rivestimento: intonaco in arenino alla genovese – condizioni sufficienti.
Portone atrio	Tipologia: a doppia anta in alluminio e vetro condizioni sufficienti.
Scale	Gradini con pedate e alzate in marmo, pavimento atrio e ballatoi in marmo – pareti in tinta lavabile - ringhiera in ferro battuto con corrimano in legno - condizioni: scadenti.
Porta caposcala	Anta doppia a battente in legno – condizioni: scadenti
Porte interne	In legno - condizioni: scadenti.
Infissi	finestre: doppia anta a battente in alluminio e vetro in sufficienti condizioni – persiane in legno e alcune in alluminio verniciato in sufficienti condizioni.
Cucina	Pavimento rivestito con piastrelle di ceramica - pareti in parte rivestite con 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. Altro piccolo servizio igienico con accesso dalla cucina non utilizzato a servizio.
Pavimenti	in graniglia alla genovese – condizioni: scadenti.
Pareti	In tinta lavabile – condizioni: scadenti.

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.

11. SPESE DI AMMINISTRAZIONE ANNUE

Si allega alla presente quanto ricevuto dall' Amministrazione del condominio Studio Associato Virdis in data 3 marzo 2017:

- consuntivo 2015/preventivo 2016 contenente il saldo dei lavori straordinari relativi alla manutenzione del cornicione sud;

- verbale di Assemblea del 12/4/2016.

Non sono in essere, né ad oggi sono previsti, lavori straordinari.

Ad oggi il Sig. Mendoza non ha effettuato alcun versamento per cui risulta a debito del consuntivo 2015 e del preventivo 2016.

12. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

12.1 - 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 lorda come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

12.2 - 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'Agenzia delle Entrate* 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.

12.3 - Stima del valore a base d'asta

Appartamento della superficie catastale pari a mq. 160.

mq. 160 x €/mq. 700,00 = € 112.000,00 (centododicimila/00).

Considerando la situazione attuale di mercato contraddistinta da una stasi delle compravendite immobiliari, lo stato scadente dell'immobile e essendo lo stesso locato ritengo di procedere ad un abbattimento del 40%:

€ 112.000,00 – 30% = € 78.400,00 arrotondato ad **€ 78.000,00 (settantottomila/00).**

13. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Attestato di prestazione energetica codice identificativo 0720179668 rilasciato dall'Arch. Elisa Floris in data 07.03.2017 Classe G Valore Attuale EP [illegible] 160,10 kWh/mq. anno.

14. DIVISIONE IN LOTTI

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

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

Operazioni peritali e accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- nomina con ordinanza del 29.07.2016, quale esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Mirko Parentini sostituito successivamente dal dott. Roberto Bonino;

- giuramento in data 27.09.2016;
- comunicazione all'esecutato con raccomandata per sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 22.11.2016;
- sopralluogo con esito negativo in data 29.11.2016;
- sopralluogo effettuato in data 05.12.2016;
- n. 1 sopralluogo presso l'Agenzia delle Entrate;
- n. 1 sopralluogo presso il Comune di Genova Edilizia Privata;
- n. 1 sopralluogo presso l'archivio notarile per la consultazione del 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, 16 marzo 2017

Il C.T.U. del Tribunale

Geom. Rocco Attinà