

R.E. 699/2016

R.E. 747/2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

CONDOMINIO VIA RIMASSA CIV. 51

Avv. Riccardo Incardona

DEUTSCHE BANK MUTUI SPA

Avv. Enrico De Crescenzo

contro

XXXX XXXX XXXX

debitrice esecutata

G.E.: dott. Rosario Ammendolia

RELAZIONE DI STIMA

***Genova appartamento in Via A. Rimassa civ. 51 int. 2 Sc. S
con ~~annessa cantina~~***

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. Rosario Ammendolia del 21.01.2017 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 emerge 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 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 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:

- 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

Appartamento facente parte del caseggiato sito nel Comune di Genova – Foce contraddistinto dal civico 51 di Via Alessandro Rimassa distinto con il numero interno 2 Scala Sinistra., posto al piano primo e composto da doppi ingressi, cucina, quattro servizi igienici, doppio salone, cinque camere, ripostigli e terrazzo al piano.

~~E' annessa cantina ubicata al primo piano sottostrada.~~

1.1 – Dati tecnici:

Superficie catastale appartamento mq. 374.

~~Superficie catastale cantina mq. 13.~~

1.2 –Identificativi catastali:

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

Sez. GEB, Foglio 66, Particella 240, sub 57, Z.C. 1, Categ. A/1, Classe 5, Consistenza Vani 11,5, Superficie catastale mq. 374 e R.C. € 5.345,33.

~~La cantina è censita all'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio con i seguenti dati:~~

~~Sez. GEB, Foglio 66, Particella 240, sub 56, Z.C. 1, Categ. C/2, Classe 7, Consistenza mq. 12, Superficie catastale mq. 13 e R.C. € 74,37.~~

1.3 – Regolarità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato attuale dei luoghi.

1.4 – Confini:

L'appartamento confina:

- a nord terrazzo di proprietà, appartamento int. 2 Scala D;
- ad est muro perimetrale su Via Rimassa;
- a sud muro perimetrale su Corso Marconi e appartamento int. 1;
- ad ovest vano ascensori, vano scala e appartamento int. 1.

La cantina confina:

~~In senso orario: corridoio di accesso alle cantine, altra cantina, intercapedine e altra cantina.~~

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

centrale residenziale.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali.

Collegamenti pubblici:

Nelle vicinanze fermata dell'autobus.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo era presente nell'immobile l'esecutata

4. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI DAL 25.11.1993 al 07.10.2014

4.1- Trascrizioni

- In data **28.01.1999** Reg. Part. N. 1525 trascrizione atto di divisione a rogito Notaio Paola Piana in Genova dell'immobile oggetto di stima a favore di XXX XXX XXX per l'intero contro XXXX XXXXX e XXXXXX XXXX XXXXX per la quota di ½ ciascuno.

- In data **19.02.2003** Reg. Part. N. 4502 trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio Villa Alberto in Milano per l'immobile oggetto di stima, a favore di XXXX XXXX per la nuda proprietà e XXXXXX XXXXX XXXXXX per il diritto di usufrutto, contro XXXX XXX XXX.

- In data **14.08.2015** Reg. Part. N. 16586 trascrizione atto notarile a rogito Pastorini Barbara in Genova in data 23.07.2015 per accettazione di eredità, con beneficio di inventario, a favore di XXXX XXXX XXXX contro XXXX XXXX deceduto in Genova il 05.01.2015.

- In data **10.10.2016** Reg. Part. N. 21012 trascrizione atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare degli immobili in oggetto a favore del Condominio Via Rimassa 51 contro XXXX XXXX XXXX per € 32.778,99.

- In data **07.11.2016** Reg. Part. N. 23482 trascrizione atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare degli immobili in oggetto a favore della Deutsche Bank Mutui SpA in Milano contro XXXX XXXX XXXX a garanzia della somma complessiva di € 554.189,19 oltre interesse e spese.

4.2 – Iscrizioni

- In data **19.02.2003** Reg. Part N. 1214, iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Deutsche Bank Mutui SpA in Milano contro i Sigg. XXXX XXXX per la nuda proprietà e XXXXXX XXXX XXXX per il diritto di usufrutto dell'immobile oggetto di stima, sugli immobili oggetto di stima, a garanzia della somma di € 500.000,00, ipoteca iscritta per la somma di € 900.000,00, scadenza anni dieci.

- In data **08.02.2008** Reg. Part N. 953, iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore del Creditore ipotecario Deutsche Bank Mutui SpA in Milano contro i Sigg. XXXX XXXX, debitore ipotecario, per la nuda proprietà e XXXXXX XXXXX XXXXX, terzo datore di ipoteca, per il diritto di usufrutto dell'immobile oggetto di stima a garanzia della somma di € 410.000,00, ipoteca iscritta per la somma di € 738.000,00, scadenza anni quindici.

- In data **28.04.2010** Reg. Part N. 2685, iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore del Creditore ipotecario Deutsche Bank Mutui SpA in Milano contro i Sigg. XXXX XXXX, terzo datore di ipoteca, per la nuda proprietà e XXXXXX XXX XXXX, terzo datore di ipoteca, per il diritto di usufrutto, sugli immobili oggetto di stima a garanzia della somma di € 403.020,00.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 – Attuali proprietari

All'esecutata l'immobile oggetto di perizia è pervenuto per successione testamentaria con atto notarile pubblico a rogito Pastorini Barbara in Genova stipulato in data 23.07.2015, come indicato precedentemente nelle trascrizioni.

5.2 – Precedenti proprietari

XXXX XXXX per la nuda proprietà e XXXXXX XXXX XXXXX per la quota di usufrutto. L'usufruttuaria XXXXXX XXXXXX XXXXX risulterebbe deceduta e nella visura storica per l'immobile risulterebbe usufruttuaria fino al 20.11.2013.

6. REGOLARITA' EDILIZIA

Da sopralluogo effettuato presso il Comune di Genova Ufficio visura progetti l'immobile risulta ante 1942 e dichiarato abitabile in data 08.08.1937 al n. 1317 (di cui si allega scheda).

In allegato visura scheda storica direzione sviluppo urbanistico grandi progetti, settore approvazione progetti e controllo attività edilizia da cui risulta una pratica edilizia in data 20.11.2013 Protocollo 7844/2013 per l'esecuzione di opere interne.

8. INDAGINE URBANISTICA

PUC tavola 43 – Piano Urbanistico Comunale vigente –il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

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

Il fabbricato, provvisto di portineria, si affaccia ad angolo anche su Corso Guglielmo Marconi e si sviluppa su undici piani, oltre il piano terra uso negozi e un piano sottostada ad uso cantine, con n. 36 appartamenti divisi in scala destra e sinistra.

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	In cemento armato e muratura – condizioni sufficienti.
Solai	In cemento armato – condizioni sufficienti.
Copertura	Piana non praticabile.
Scale	A rampe parallele in cemento armato – ubicazione: interna – - condizioni discrete.
Poggioli	Il fabbricato possiede poggioli e terrazzi.
Componenti edilizie costruttive	
Pavim/ne esterna:	Marciapiede antistante il portone in asfalto - condizioni sufficienti
Pareti esterne	Muratura a camera d'aria – rivestimento: intonaco in arenino alla genovese – condizioni sufficiente
Portone atrio	Tipologia: in vetro a doppia anta condizioni sufficienti e cancellata in metallo.
Scale	Gradini con pedate e alzate in marmo, pavimenti in marmo, corrimano in metallo – pareti atrio in travertino, pareti scale in tinta lavabile – condizioni: sufficienti
Porte caposcala	Anta doppia a battente in legno per l'ingresso principale, ad anta singola in legno per l'ingresso di servizio – condizioni: scadenti.
Porte interne	In legno - condizioni: sufficienti scadenti.
Infissi	finestre: alcune in legno e vetro in scadenti condizioni ed altre in alluminio anodizzato con doppio vetro in discrete condizioni di conservazione – tapparelle in legno e in PVC in sufficienti condizioni. Inferriante sulle finestre e porta finestre prospicienti il terrazzo.
Cucina	Pavimento in linoleum – condizioni: scadenti.
Servizi igienici	Pavimenti e pareti rivestite con piastrelle di ceramica, tutti completi di vasca, wc, bidè e lavabo – condizioni: scadenti ad esclusione del bagno comunicante con la camera da letto.

Pavimenti	in parquet e graniglia – condizioni: scadenti; in ceramica sul terrazzo
Pareti	In tinta lavabile – condizioni: scadenti.

Impianti	
Citofonico	Presente
Ascensore	Due per ogni scala.
Gas	Alimentazione a gas metano
Elettrico	Sottotraccia
Fognatura	allacciata alla rete comunale
Idrico	Sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Termico	Dotato di riscaldamento e acqua calda centralizzata.

11. SPESE DI AMMINISTRAZIONE ANNUE

In base a quanto comunicato dall' Amministratore del condominio Garibotti Valentino, in data 22 marzo 2017, il debito verso il Condominio dell'appartamento int. 2 Sc. S da parte della Sig.ra XXXX XXX ammonta ad € 35.018,09 oltre ad € 6.995,72 per l'esercizio 2016/2017.

Si allega alla presente:

- Verbale di assemblea ordinaria del 05.11.2016;
- Rendiconto consuntivo gestione 2016/2017 e riparto sintetico;
- Rendiconto consuntivo gestione 2015/2016 e riparto sintetico;

Le spese di amministrazione ordinaria preventivate per l'appartamento in oggetto sono di € 6.995,72 annue.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Attestato di prestazione energetica n. 07201712908 rilasciato dall'Arch. Elisa Floris in data 28.03.2017
Classe F Valore Attuale EP _{gl,nren} 77,24 kWh/mq. anno

13. DIVISIONE IN LOTTI

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

14. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

14.1 - 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.

14.2 - 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.

14.3 - Stima del valore a base d'asta

Appartamento della superficie catastale pari a mq. 374.

Appartamento mq. 374 x €/mq. 2.100,00 = € 785.400,00 (settecentoottantacinquemilaquattrocento/00).

Considerando la situazione attuale di mercato contraddistinta da una stasi delle compravendite immobiliari, lo scadente stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, l'ubicazione ad un piano basso dello stabile, la posizione prospiciente C.so Marconi, strada molto trafficata e la categoria catastale A/1 che penalizza i possessori di questo tipo di immobili dal punto di vista fiscale, ritengo di procedere ad un abbattimento del 30%:

€ 785.400,00 – 30% = € 549.780,00 arrotondato ad **€ 550.000,00 (cinquecentocinquantamila/00)**.

~~Cantina della superficie catastale pari a mq. 13.~~

~~A corpo € 10.000,00 (diecimila/00)~~

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

Operazioni peritali e accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- nomina con ordinanze del 21.01.2017, quale esperto nelle procedure sopra epigrafate dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Rosario Ammendolia;
- giuramenti in data 31.01.2017;
- comunicazione all'esecutata in data 09.03.2017 con raccomandata per sopralluogo per il giorno 15.03.2017 presso l'immobile oggetto della presente procedura;
- sopralluogo effettuato in data 22.03.2017, dopo accordi presi telefonicamente con l'esecutata che non era disponibile per il giorno indicato nella suddetta raccomandata;
- n. 1 sopralluogo presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio;
- n. 2 sopralluoghi presso il Comune di Genova Edilizia Privata;
- 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, 29 marzo 2017

Il Perito
Geom. Rocco Attinà