

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. Dott. Franco Davini

ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.E. 160/2012

Promossa da:

Condominio Via De Caverio 4 – (procedente) _ Avv. Gianfranco Braghero

Contro

[REDACTED] - (esecutato)

[REDACTED] - (esecutata)

Relazione di Stima del C.T.U. Arch. Daniela Grasso



Architetto Daniela Grasso

Sommarario

CAPITOLO PRIMO	3
Premessa.....	3
CAPITOLO SECONDO	4
Bene Pignorato Oggetto Di Stima	4
CAPITOLO TERZO	4
Operazioni Preliminari e Sopralluogo	4
CAPITOLO QUARTO	5
Descrizione del Bene.....	5
<i>Descrizione Generale</i>	5
<i>Descrizione del Fabbricato</i>	5
Descrizione alloggio oggetto di stima	5
Consistenza	6
Confini.....	6
Dati Catastali	7
Stato di occupazione	7
Destinazione urbanistica e vincoli	7
Regolarità edilizia	7
CAPITOLO QUINTO.....	8
Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza	8
CAPITOLO SESTO	8
Formalita', Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Che Resteranno A Carico Dell'acquirente	8
CAPITOLO SETTIMO.....	9
Formalita', Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Non Opponibili All'acquirente.....	9
CAPITOLO OTTAVO	9
Stima E Prezzo A Base D'asta	9
Metodi di stima	9
Valore da assumere a prezzo base d'asta	10
CAPITOLO NONO.....	10
Divisibilita' dell'immobile	10



Architetto Daniela Grasso

CAPITOLO PRIMO

Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Franco Davini affidava alla scrivente Dott. sa Arch. Daniela Grasso, con studio in Genova, Via Paolo Imperiale 4/3 tel. 010.24.72.373, fax 010.24.70.290 - iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al N° 3037 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, l'incarico di effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento, sottoponendo alla scrivente i quesiti di seguito integralmente riportati:

- a) *verifichi l'esperto innanzi tutto 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 stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*
- c) *faccia constare 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. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
 4. *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;*
dovranno essere indicati:
 - *le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso e 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*
 - *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)*

Architetto Daniela Grasso



5. 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
6. la verifica della regolarità edilizia e 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.
- d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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.

CAPITOLO SECONDO

Bene Pignorato Oggetto Di Stima

Quota pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà di [redacted] e quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà di [redacted] in regime di separazione dei beni, dell'appartamento sito all'interno 17, scala B, del civico 4 di Via De Caverio, costituito da una cucina, un servizio igienico, un ingresso e tre camere .

CAPITOLO TERZO

Operazioni Preliminari e Sopralluogo

Come stabilito dalla procedura ho inviato dapprima lettera raccomandata (24/10/2012), agli esecutati all'esecutata e contestualmente lettera al precedente al fine di comunicare la data del sopralluogo (31/10/2012), a seguito dell'esito negativo del suddetto, si è provveduto ad inviare una seconda raccomandata (31/10/2012) e ad effettuare un secondo sopralluogo in data 12/11/2012.

Ho inoltre esperito accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Genova; presso l'Ufficio Tecnico ed Anagrafe del Comune di Genova, l'Ufficio Visura Progetti e l'Ufficio Agibilità del Comune di Genova. Infine ho compiuto indagini di mercato al fine di assumere tutti gli elementi utili alla redazione della stima.

Premesso quanto sopra io sottoscritta Arch. Daniela Grasso, ottenute le necessarie risultanze dalle indagini esperite, verificati gli atti, posso dar conto e procedere ad esporre le risposte ai Quesiti.

Architetto Daniela Grasso

CAPITOLO QUARTO

Descrizione del Bene

Descrizione Generale

(all. "A" stralcio toponomastica e ctr)

L'alloggio identificato con l'interno 17, scala B, al civico 4 di Via De Cavero è situato nel Comune di Genova, nella delegazione di Genova Cornigliano, ha carattere abitativo popolare, è raggiungibile con i mezzi pubblici (autobus n. 1, n.3, n.5). I servizi commerciali sono numerosi e comodi. Sono presenti, nei dintorni, servizi di varia natura, uffici pubblici, quali commissariato e biblioteca pubblica, strutture scolastiche pubbliche e private (scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado).

I parcheggi pubblici sono disposti tra le vie circostanti, quali via Cornigliano, via Bertolotti, via Pellizzari, via San Giovanni d'Acri, piazza Metastasio, piazza Monteverdi.

Descrizione del Fabbricato

Il condominio di cui fa parte l'alloggio è una costruzione del 1928, di forma regolare, costituito da sette piani fuori terra. Il piano terra è destinato a fondi e box. Si accede all'immobile da un cortile interno chiuso da un cancello (dotato di un citofono condominiale). Il fabbricato è privo di ascensore, le facciate sono in buono stato e recentemente ripristinate, gli spazi comuni sono, in linea generale, in ordine e costituiti dagli elementi originali (pavimenti, ringhiere e scale in marmo). Nel suo complesso il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione.

Descrizione alloggio oggetto di stima

(all. "B" Doc. Foto)

L'alloggio oggetto di stima, si trova al quinto piano dell'edificio, senza ascensore, è composto da una cucina, un bagno, un ingresso/disimpegno e tre camere.

Si accede all'immobile dall'ingresso/disimpegno (foto n.1 e n. 2), su di esso si affacciano le porte che conducono alla camera 2 (foto n. 3), al ripostiglio (foto n. 4), alla camera 1 (foto n. 5 e n. 6), al bagno (foto n. 7), alla cucina (foto n. 9, n. 10, n. 11), attraverso la cucina si entra in salotto (foto n. 8).

Camera 2: affaccia ad est. Le pareti sono intonacate, il pavimento è il piastrelle ceramiche, gli infissi sono in legno, a vetro semplice, sotto la finestra è posto un corpo riscaldante, le persiane sono a battente, in legno, la porta è in legno tamburato.

Camera 1: affaccia ad est. Le pareti sono intonacate, il pavimento è il piastrelle ceramiche, gli infissi sono in legno, a vetro semplice, sotto la finestra è posto un corpo riscaldante, le persiane sono a battente, in legno, la porta è in legno tamburato.

Salotto: affaccia ad est. Le pareti sono intonacate, il pavimento è il piastrelle ceramiche, gli infissi sono in legno, a vetro semplice, sotto la finestra è posto un corpo riscaldante, le persiane sono a battente, in legno, la porta è in legno tamburato.

Architetto **Daniela Grasso**



Ripostigli: le pareti sono intonacate, il pavimento è di piastrelle ceramiche, la porta è a soffietto in materiale plastico, è presente un impianto carico e scarico acqua, ad uso della lavatrice.

Bagno : affaccia ad ovest sul vuoto. Le pareti sono piastrellate come il pavimento, gli infissi sono in alluminio, a vetro semplice, le persiane sono a battente, in legno, vi è uno scaldasalviette, oltre un ausilio elettrico con emissione ad aria calda, le persiane sono a battente, in legno, la porta è in legno tamburato.

Cucina : si affaccia a sud verso il distacco che separa il caseggiato del civ. 4 da quello del civ. 6. Le pareti sono piastrellate come il pavimento, nel locale sono presenti due finestre, una porta finestra, a battente in PVC, con doppio vetro, e una finestra ad anta singola, in legno, a vetro semplice, entrambe sono dotate di persiane, a battente, in legno.

Ingresso: Le pareti sono intonacate, il pavimento è di piastrelle ceramiche, vi è un corpo riscaldante, la porta di ingresso è blindata, rivestita in legno, è presente il contattore della luce

Dalla cucina si accede al poggiolo, dove è collocata un'antenna TV satellitare, ad uso esclusivo dei proprietari.

L'impianto di riscaldamento è autonomo. L'acqua calda è prodotta con un boiler elettrico, collocato in cucina.

Gli impianti elettrici (non a norma) e idraulici, necessitano di una manutenzione straordinaria. Le persiane sono in pessimo stato di conservazione e andrebbero sostituite.

Nell'insieme l'immobile è in discreto stato di conservazione.

Consistenza

(all. "C" planimetria di rilievo stato attuale)

superficie netta appartamento = 63.22 mq;

superficie lorda appartamento = 74.72 mq;

superficie lorda poggiolo = 1.85 mq;

superficie lorda complessiva = (appartamento + poggiolo al 25%) = 74.72 mq + (1.85 * 0.25) =
74.72 mq + 1.39 mq = 76.11 mq;

altezza netta appartamento = 3.58 m;

altezza lorda appartamento = 3.88 m;

volume totale lordo = (mq * m) = 74.72 mq * 3.88 m = 289.91 mc.

Confini

L'appartamento confina:

Nord: appartamento int. n.18

Nord-Est: distacco

Nord-Ovest: vuoto

Sud: distacco dal caseggiato di Via De Cavero n. 6

Sopra: appartamento int. n.21

Sotto: appartamento int. n.13

Architetto Daniela Grasso

Dati Catastali

(all. "D" visura e planimetria catastale)

Catasto Fabbricati di Genova:

_____ quota di ½ di proprietà.

_____ quota di ½ di proprietà.

Comune di Genova - Sezione COR - Foglio 79 - Particella 305 - Subalterno 60 - Via De Cavero n.4, interno17, scala B, Piano quinto - Zona Censita 1 A - Categoria A/4 - Classe 4 - Consistenza vani 5.5 - Rendita €. 284.05.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dagli esecutati, in qualità di proprietari.

Destinazione urbanistica e vincoli

(all. "G" stralcio del PUC e PTCP)

La zona in cui è sito all'immobile, è denominata da P.U.C. del 2011 del Comune di Genova, come ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AC - IU, in cui gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono seguire indicazioni puntuali quali il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde. Inoltre rientra nell'ambito complesso di riqualificazione degli assi urbani di attraversamento delle città, il cui obiettivo è quello di riqualificare l'immagine della città attraverso la valorizzazione architettonica e paesaggistica delle principali prospettive urbane.

Il sito è posto nelle vicinanze del distretto di trasformazione che interessano la zona racchiusa tra via San Giovanni d'Acri e Villa Bombrini. L'obiettivo della trasformazione consiste nella realizzazione di una nuova polarità urbana, a completamento del sistema insediativo della delegazione di Cornigliano, con la realizzazione nell'attuale rimessa AMT, di residenze, parcheggi privati pertinenziali interrati, servizi privati, uffici, una piazza per il quartiere e la realizzazione di spazi verdi naturali, intesi come filtri nella porzione a sud.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53 D, Bassa Valle Polcevera, Area T.U. (Tessuti Urbani) del P.T.C.P.

Regolarità edilizia

(all. "E, F, G")

- Ufficio Agibilità del Comune di Genova: si è appurato che esiste una certificazione di agibilità, n. 144 del 20 gennaio del 1930 (all. E).
- Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova: risulta non esservi alcuna pratica di condono depositata riguardante l'unità immobiliare in questione.
- Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova: si è riscontrato che esiste un progetto, n. 406 del 1928, depositato nell'Archivio Storico.

Architetto Daniela Grasso

Pertanto la verifica sulla conformità dell'immobile è stata effettuata sulla planimetria catastale risalente al 1939.

Dal confronto dello stato attuale con la planimetria catastale si sono riscontrate alcune differenze, rispetto alla planimetria catastale così come evidenziato nell'allegato E.

Tali differenze consistono nella demolizione della tramezza, verso la cucina, della ex latrina, e nella realizzazione di pareti divisorie, per ricavare il bagno e il ripostiglio.

Considerando che la planimetria catastale è del 39', è possibile che tali difformità siano state realizzate prima del 1942 e quindi non necessitano di una pratica edilizia di sanatoria.

CAPITOLO QUINTO

Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza

(all. "H" estratto Certificato di matrimonio e di residenza)

_____ nato a _____ il _____ è residente in _____

_____ nata a _____ il _____ è residente in Via _____

I signori _____, presso l'Ufficio dell'Anagrafe, non risultano coniugati, sebbene nella visura per immobile, il signor _____ risulta in regime di separazione dei beni.

CAPITOLO SESTO

Formalita', Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Che Resteranno A Carico Dell'acquirente (ipoteche, pignoramenti, rate amministrazione)

- al 16/11/2012 sussiste debito nei confronti dell'amministrazione del Condominio di Via De Cavero civ. 4, pari a € 3.595,00;
- al 06/09/2012, sussiste debito nei confronti di Equitalia Nord spa, Agente per la Riscossione dei Tributi della Provincia di Genova, pari a € 68.238,40.

Architetto Daniela Grasso

CAPITOLO SETTIMO

Formalita', Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Non Opponibili All'acquirente

TRASCRIZIONI

- In data 14/05/2012 – Registro Generale n.14073, Registro Particolare n.11111, derivante da atto giudiziario di pignoramento immobili (Rep. n. 1935/2012 del 28/02/2012), contro [redacted] per la quota di ½ proprietà, e [redacted] per la quota di ½ di proprietà, a favore di Condominio Via De Cavero 4, per un debito di € 5.378,15.

ISCRIZIONI

- In data 10/08/2006 – Registro Generale n.41946, Registro Particolare n.10053, Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (Rep. n. 25877/17192 del 03/08/2006), contro [redacted] per la quota di ½ di proprietà, e [redacted] per la quota di ½ di proprietà, a favore di Banca Intesa spa.
- In data 12/07/2007 – Registro Generale n.30622, Registro Particolare n.9016, Ipoteca Legale derivante da ipoteca esattoriale (Rep. n. 148437/48 del 05/07/2007), contro [redacted] per la quota di ½ di proprietà, a favore di Equitalia Polis spa, per un debito di € 68.238,40.

CAPITOLO OTTAVO

Stima E Prezzo A Base D'asta

Metodi di stima

I metodi di stima adottati per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, sono:

- 1) con la stima analitica in funzione del valore intrinseco;
- 2) con la stima in funzione della superficie;

Avremo quindi

1) stima in funzione del valore intrinseco

Questo metodo di stima ci fornirà il valore reale assoluto dell'immobile nelle condizioni in cui esso si trova. Si analizzerà a tal uopo un costo di costruzione a nuovo del volume occupato dall'immobile, detraendo da detto costo una percentuale che tenga conto del degrado di vetustà, stato di conservazione ed altri fattori incidenti. Al valore così ottenuto andrà sommata una percentuale che tenga conto della quota d'area e degli oneri di urbanizzazione.

2) stima in funzione della superficie

Architetto Daniela Grasso



Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori. Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

Concludendo,

esperirò i calcoli per ogni singolo criterio di valutazione e medierò i due valori ottenuti ricavando il più probabile valore di stima per il cespite in esecuzione.

Quindi,

Per semplicità riporterò di seguito solo il risultato finale, allegando la scheda di dettaglio dei calcoli (all. "M"). Pertanto la stima dell'unità immobiliare sita in comune di Genova, Via De Cavero civ.4 int.17 scala B, è € novantaseimila euro (96.000,00 euro).

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità ridurrò il valore stimato del 5% determinando così il prezzo intero da assumere in € novantunmila euro (91.000,00 euro).

Valore da assumere a prezzo base d'asta

QUOTA di $\frac{1}{2}$ di proprietà di [] e QUOTA di $\frac{1}{2}$ di proprietà di [] pari a € 91.000,00 (novantunmila euro) che deriva dal valore di stima ridotto del 5% e arrotondato ai fini di una più facile commerciabilità.

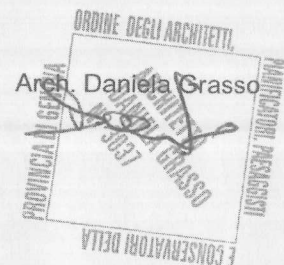
CAPITOLO NONO

Divisibilità dell'immobile

Trattasi di una quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del Sig. [] e una quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà della Sig.ra []. L'immobile non è divisibile in natura.

A compimento dell'incarico affidatogli, la sottoscritta Arch. Daniela Grasso, deposita la presente relazione e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Genova, 26/11/2012



Architetto Daniela Grasso