

N° 599/2013

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII°
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA CARIGE

Avvocato: Roberto Nicola CASSINELLI

contro

- debitori esecutati

G.E.: Dr. Franco DAVINI

RELAZIONE DI STIMA

Appartamento di Corso Ugo BASSI 2A/1

Genova

QUOTA 1/1

Tecnico Incaricato: Arch. Cora CANONICI
Iscritto all'Albo degli Architetti di Genova al N° 1355
Con studio in Genova, via Innocenzo IV civ. 5

- 1) INCARICO E QUESITO
- 2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE
- 3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI
- 4) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
- 5) REGOLARITA' EDILIZIA
- 6) STATO DI POSSESSO
- 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 8) SPESE CONDOMINIALI
- 9) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
- 10) INDAGINE URBANISTICA
- 11) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE
- 12) CERTIFICATO ENERGETICO
- 13) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA
- 14) OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

ALLEGATI

1. scheda descrittiva del bene
con descrizione grafica e fotografica dello stesso, inquadramento territoriale ed urbanistico, calcoli delle superfici, rilievo dell'immobile, visura storica del progetto originale, raffronto fra stato di fatto e planimetria catastale
2. Documentazione catastale
3. Atto di provenienza
4. Stralcio visura storica del progetto
5. certificato energetico APE
6. Certificazione notarile e aggiornamento Ispezione ipotecaria al 4/3/2016
7. Certificati degli esecutati
8. Valori OMI di riferimento – 2° semestre 2015

INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto Arch. Cora Canonici, con studio in Genova Via Innocenzo IV civ. 5, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova con numero di iscrizione 1355 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Genova, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, con Provvedimento Giudiziario, consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc, 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 di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

b) Faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

b1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;

b2. una sommaria descrizione del bene;

b3. la proprietà del bene

b4. 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;

b5. 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;

b6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

b7. 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 e, in caso di riscontrate irregolarità, specificando il costo della loro eliminazione se possibile.

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.

b8. Rediga infine la certificazione energetica dell'immobile o la acquisisca, affidando incarico a soggetto abilitato.

2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Nell'ambito del presente Pignoramento è stata redatta dal Notaio Alessandro MARI di Chiavari, nel ventennio antecedente settembre 2013, una Certificazione Notarile, attestante le risultanze e le visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 secondo comma u.p. c.p.c.,

Il CTU ha provveduto ad effettuare in Conservatoria un aggiornamento Ipotecario fino al 4/3/2016 (All. 6)

La documentazione prevista all'art. 567 cpc risulta completa.

3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI

Per la descrizione dell'immobile è stata redatta una scheda grafica All.1, parte integrante della presente relazione.

Il bene oggetto di stima risulta, allo stato attuale, un lotto autonomo, non frazionabile in più unità, se non a fronte di opere edili complesse e costose.

Presenta un ingresso dal vano scala condominiale, per una superficie lorda commerciale di mq. 160. E' posto al piano terra dell'immobile di Corso Ugo bassi 2A, all'interno 1, ed è composto da un ampio ingresso, tre camere, un soggiorno, cucina e due bagni, con un giardino pertinenziale munito di proprio accesso da zona condominiale.

4) IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1:
Appartamento sito nel Comune di Genova
Corso Ugo BASSI civico 2A interno 1

4.1 - Dati tecnici:

Dal rilievo effettuato in loco, e restituito nella planimetria elaborata in scala 1:100 posta all'allegato 1, sono dedotte le seguenti superfici nette:

appartamento composto da

1. ingresso mq. 16,20
2. camera mq. 14,00
3. camera mq. 10,00
4. camera mq. 11,00

- 5. soggiorno mq. 16,80
 - 6. cucina mq. 11,60
 - 7. bagno mq. 5,00
 - 8. bagno camera mq. 2,60
 - 9. ripostiglio mq. 2,00
 - 10. disimpegno mq. 9,60
 - 11. giardino mq. 88,00 paramet. al 30% = mq. 26,40
- Superficie netta mq. 125,20

SUPERFICIE LORDA:

mq. lordi dell'appartamento

134,00+26,40 (parametrazione giardino) =

= superficie commerciale mq. 160,40

arrotondati a mq. 160,00 (centosessanta/00)

4.2 – Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati in capo a:

.....
..... della quota di piena
proprietà in regime di comunione dei beni con
.....
.....
.....
..... per 1/2 della quota di piena
proprietà in regime di comunione dei beni con

(Certificati degli esecutati posto all'All.7)

Appartamento:

Sezione GEC Foglio 6, mappale 283 subalterno 3

Corso Ugo Bassi civ. 2A int. 1 - piano T - categoria A/2 - classe

3 - R.C. € 1.394,43,

con graffato il mappale 285 (giardino)

4.3 – Regolarità catastale

La planimetria catastale NON corrisponde allo stato attuale dei luoghi; sussistono alcune difformità per quanto riguarda la disposizione interna dei locali (si veda la planimetria di raffronto redatta dal CTU, esposta nella scheda All. 1 pag. 7).

Sarà quindi necessario provvedere alla regolarizzazione della planimetria presso il Catasto, inserendo le suddette varianti, ma solo a seguito di una pratica specifica da presentare al settore Edilizia Privata del Comune di Genova (si veda al proposito anche il seguente paragrafo 5). Il tutto per una cifra di compensi professionali stimata in euro 4.000,00 oltre IVA e oneri di Legge, oltre eventuali sanzioni per opere realizzate in assenza di autorizzazione. Tali opere riguardano unicamente modifiche interne, senza alterazioni a volumi o ai prospetti, e rispettano le attuali norme igieniche ed edilizie.

Le difformità riguardano:

- la camera matrimoniale, a catasto cucina
- un nuovo bagno, annesso alla suddetta camera
- lo spostamento della cucina
- spostamento di due vani porta di accesso a locali
- demolizione di tramezza nel locale adiacente all'ex ingresso

Documentazione catastale posta all'**All. 2**

4.4 – Confini

L'appartamento confina:

- A nord con Passo della Tortora e vano scala
- a sud con muro di confine del giardino verso altra proprietà

- ad est con cantina altra proprietà, vano scala e zona condominiale
- ad ovest muri perimetrali su intercapedine dell'edificio

4.5 la zona:

Corso Ugo Bassi è situato nell'attuale circoscrizione "CENTRO EST", un tempo "Oregina, Lagaccio, Castelletto"; il corso si sviluppa da via Almeria a Corso Dogali.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ed è posta in stretta vicinanza della Stazione Ferroviaria di Genova Principe.

Collegamenti pubblici: la ferrovia dista circa 500 metri, l'autostrada dista circa km. 2,5.

5) REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è di antico impianto e deriva dal Progetto N° 55 del 1987, approvato con Decreto del 26 gennaio 1988; il CTU ha preso visione dei documenti conservati presso l'Archivio Storico di Genova, includendoli nella già nominata scheda grafica, All. 1; purtroppo il faldone contiene alcune tavole grafiche generali, una sezione, documenti dell'iter autorizzativo, ma è presente la sola planimetria del piano terzo, mancando anche la tavola del piano terra, ove è situato l'appartamento eseguito. Pertanto non è stato possibile accertare la conformità edilizia dell'immobile eseguito.

Inoltre, come già esposto, lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale: il locale cucina è stato spostato e, al posto dell'originaria cucina, si trova la camera da letto, alla quale è stato annesso un locale bagno di nuova realizzazione; in prossimità della porta di entrata è stata operata la demolizione di una tramezza,

creando uno spazio unico di ingresso. Altre varianti hanno interessato la posizione di alcune porte dei locali.

Sarà quindi necessario provvedere alla regolarizzazione di tali opere presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova in base alle vigenti norme e successivamente provvedere al deposito di una nuova Docfa presso il Catasto.

Stralcio del progetto originale dell'edificio, proveniente dall'Archivio Storico di Palazzo Ducale, è posto all' **All. 4.**

6) STATO DI POSSESSO

L'appartamento è di proprietà per 1/2 ciascuno dei signori:

-

-

(atto di provenienza reperito dal CT, qui allegato), coniugati in regime di comunione.

Nell'immobile risultano ad oggi residenti:

-

-

Si veda Certificato Stato di Famiglia, Residenza, Matrimonio All. 7

7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Ipoteca volontaria iscritta a Genova in data 10 gennaio 1984 RGN 1453 RPN 178, in favore della "Cassa di Risparmio di Genova e Imperia" con sede in Genova per la originaria somma di Lire 46.000.000 (quarantaseimilioni), non rinnovata;
- Ipoteca volontaria iscritta a Genova in data 20

dicembre 1995 RGN 29.267 RPN 4.757, in favore della "Cassa di risparmio di Genova e Imperia" con sede in Genova per la originaria somma Lire 480.000.000 (quattrocentottantamiloni):

- Ipoteca volontaria iscritta a Genova in data 9 settembre 1998, RGN 21.811 RPN 4.830, in favore di "Banca Carige S.p.A., per la originaria somma di Lire 330.000.000 (trecentotrentamiloni), a garanzia di mutuo concesso alla spettabile "L'Artigiana di C. Sn.c." con sede in Genova;
- Ipoteca volontaria iscritta a Genova in data 15 dicembre 2006, RGN 59.326 RPN 14.054, in favore di Banca Carige S.p.A., per la originaria somma di Euro 101.595,20 (centounomilacinquecentonovantacinquemila/20), a garanzia di un mutuo concesso alla spettabile "L'Artigiana di Pacchetti Guido e C. Sn.c." con sede in Genova;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Genova in data 30 maggio 2012, RGN 15.756 RPN 1.897, in favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, per la somma di Euro 70.000,00 (settantamila/00):
- Ipoteca giudiziale iscritta a Genova in data 13 luglio 2012, RGN 20522 RPN 2563, in favore di Banca Monte dei Paschi con sede in Siena, per la somma di Euro 100.000,00 (centomila/00).
- Pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 8 agosto 2013, RGN 23.366 RPN 17.605 in favore di Banca Carige S.p.A. con sede in Genova
- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca

volontaria per concessione a garanzia di mutuo
fondiario, 14/10/2015, RP 4124 RG 25968, Notaio
Ferrari Clemente

Aggiornamento Ispezione del 4/3/2016 **All. 6**

8) SPESE CONDOMINIALI

Il prospetto della situazione spese ordinarie, aggiornato al marzo 2016, è stato richiesto all'Amministratore Martucci, di Genova. Dal prospetto emerge quanto segue:

- il debito residuo dei è di € 300,00.
- le spese ordinarie sono di circa € 100,00 mensili
- non risultano al momento spese straordinarie già deliberate.

9) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

A tutto il 05.09.2013 il suddetto immobile risulta di proprietà come segue:

i per 1/2 della quota di piena proprietà in regime di comunione dei beni con ;
i della quota di piena proprietà in regime di comunione dei beni con i

6.2 Precedenti proprietari

Compagnia Italiana di Assicurazioni - COMITAS – S.p.A. con sede in Genova; in forza di atto a rogito Notaio Andrea PORCILE di Genova in data 23 dicembre 1983; Rep. N. 6.093, registrato a Genova il 2 gennaio 1984 al n. 22 e quivi trascritto il 10 gennaio 1984 RGN 1452 RPN 1257.

10) INDAGINE URBANISTICA

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova, l'immobile in oggetto ricade in zona AC-IU Ambito di Conservazione Impianto Urbanistico;

Nel vigente PTCP l'immobile ricade in zona TU ambito 53E.

Non risulta la presenza di vincoli.

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Strumentazione urbanistica esposta nell' All. 1

11) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali	muratura portante, condizioni: discrete
Solai	tradizionali. - condizioni: discrete
Copertura	tipologia: a falde - condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa - ubicazione: interna servo scala: NON PRESENTE condizioni generali discrete
Componenti edilizie e costruttive:	
Pavim/ne esterna	area antistante pubblica: terrazzo pedonale al quale si accede tramite scala da Corso Ugo Bassi: pavimentazione in piastrelle di cemento 20x20 in buone condizioni
Pareti esterne	facciate tinteggiate - condizioni: discrete
Atrio	atrio con pavimento in piastrelle - pareti atrio e vano scala tinteggiati tipologia del serramento portone: ad anta singola, con vetro e sopra luce fisso - materiale: alluminio e vetro - condizioni:

	discrete
Scale	pedate e alzate in marmo - condizioni: medie
Porta caposcala	Doppia anta non blindata - condizioni: discrete
Infissi esterni	finestre: doppia anta a battente in alluminio bianco con vetro singolo - condizioni: normali - persiane alla genovese in alluminio - condizioni: normali
Infissi interni	porte interne in legno, con modanature, condizioni: normali
Cucina/soggiorno	pavimento in piastrelle di gres 30x30 - pareti zona cottura rivestite fino ad un'altezza di 1,80 metri, con piastrelle in ceramica colorata di dimensioni cm. 20x20 - condizioni: discrete
Bagni	pavimento rivestito con piastrelle di ceramica bianca (cm 20x20) e pareti rivestite con piastrelle in ceramica a tutt'altezza - condizioni: discrete
Pavimenti dell'appartamento	in piastrelle di marmo - condizioni: buone zoccolino battiscopa di colore nero
Pareti interne	Rivestite con tappezzeria - condizioni: buone. Sono presenti alcune macchie muffa a pavimento nel locale ingresso

Impianti:

Citofonico	presente e funzionante
Ascensore	presente
Gas	presente
Elettrico	Sottotraccia, realizzato negli anni '90
Fognatura	separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico	Allaccio alla rete comunale Riscaldamento acqua tramite boiler elettrico
Telefonico	presente
Termico	autonomo, con caldaia in cucina; elementi radianti nei locali

12) CERTIFICATO ENERGETICO

Il tecnico abilitato, Arch. Rossana CUNEO di Genova, ha redatto apposito Certificato Energetico, posto all'**All. 5**

- attestato di Certificazione Energetica n° 10721
- rilasciato il 10/03/2016
- classe energetica attuale: "G"

13) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA

13.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere 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 tiene 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 di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituisce elemento basilare per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

In questo caso l'immobile, come detto, ha subito una totale ristrutturazione ed è complessivamente in ottime condizioni di manutenzione.

13.2. Fonti di informazione

acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione

immobiliari della zona;

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il 2° semestre 2015*; fascia semicentrale Principe Castelletto, abitazioni civili valore minimo € 1.700/mq massimo 2.150/mq; per abitazioni di tipo economico valore minimo € 1.400,00 massimo € 2.000,00; sempre considerando uno stato conservativo normale, quale è quello in oggetto **(All. 8)**

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio F.I.A.I.P.*;

acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

13.3. Stima del valore a base d' asta

In base a quanto esposto, tenendo altresì conto della crisi attuale del mercato immobiliare, il CTU stima per l'immobile in oggetto la cifra di € 1.600,00 a metroquadro.

La superficie commerciale dell'immobile è di mq. 160,00.

Pertanto:

Lotto unico mq. 160 x €/mq. 1.600,00 = € 256.000,00

(euroduecentocinquantaseimila/00)

€ 256.000,00 valore dell'immobile considerato abitabile, in buono stato e libero da contratti.

NB: Si ricorda che, come esposto al paragrafo 4.3, sono necessarie pratiche in Comune Edilizia Privata e in Catasto, per regolarizzare l'immobile, con una spesa stimata per compensi professionali in euro 4.000,00 (oltre IVA e oneri di Legge) e eventuali sanzioni per opere realizzate in assenza di autorizzazione.

14) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

14.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 06/12/2013, tecnico estimatore nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell' Esecuzione;
- giuramento in sede d'udienza in data 18/12/2013;
- a seguito di corrispondenza e contatti telefonici il PRIMO sopralluogo è stato effettuato in data 22/01/2014;
- sospensione della procedura
- riavvio della procedura in data 2/12/2015
- a seguito di R/R, fissazione ed esecuzione del SECONDO sopralluogo in data 23 febbraio 2016, con Arch. Cuneo

14.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di certificati e planimetria catastale;
- accesso presso l'ufficio Visura Progetti del comune di Genova per ricerca delle pratiche autorizzative;
- visure eseguite presso l'ufficio condono edilizio per la verifica di eventuali pratiche di sanatoria;
- visura presso l'Archivio Storico di Palazzo Ducale
- accessi on line per acquisire gli stralci della strumentazione urbanistica;
- acquisizione dell'atto di provenienza;
- acquisizione, presso l'Amministratore, della situazione economica relativa agli adempimenti condominiali
- accertamenti presso per la Conservatoria, per aggiornamento del periodo non coperto dalla Certificazione Notarile.

Genova, marzo 2016

L' Esperto
Arch. Cora Canonici

1. scheda descrittiva del bene
con descrizione grafica e fotografica dello stesso, inquadramento territoriale ed urbanistico, calcoli delle superfici, rilievo dell'immobile, visura storica del progetto originale, raffronto fra stato di fatto e planimetria catastale
2. Documentazione catastale
3. Atto di provenienza
4. Stralcio visura storica del progetto
5. certificato energetico APE
6. Certificazione notarile e aggiornamento Ispezione ipotecaria al 4/3/2016
7. Certificati degli esecutati
8. Valori OMI di riferimento – 2° semestre 2015

=====

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

Il sottoscritto Arch. Cora Canonici, in qualità di tecnico estimatore nominato nella procedura promossa da **Banca CARIGE SPA** contro _____, dichiara di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti ed ai debitori, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, Marzo 2016

L'Esperto

Arch. Cora Canonici