

R.E. 170/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Roberto Bonino

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. - (creditrice procedente)

Avv. Francesco Fera

Contro

Relazione di stima del geometra Fabio Giardina



SOMMARIO

	Premessa - Quesito	pag. 3
Cap. Primo	Identificazione bene pignorato	pag. 4
Cap. Secondo	Descrizione sommaria	pag. 5
Cap. Terzo	Stato di possesso	pag. 5
Cap. Quarto	Vincoli e oneri giuridici	pag. 6
Cap. Quinto	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 7
Cap. Sesto	Attuali e precedenti proprietari	pag. 7
Cap. Settimo	Regolarità edilizia	pag. 7
Cap. Ottavo	Indagine urbanistica	pag. 8
Cap. Nono	Vincoli	pag. 8
Cap. Decimo	Caratteristiche descrittive	pag. 8
Cap. Undicesimo	Valutazione del prezzo a base d'asta	pag. 9
Cap. Dodicesimo	Divisione in lotti	pag. 10
Cap. Tredicesimo	Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.	pag. 10



PREMESSA - QUESITO

Il sottoscritto geom. Fabio Giardina, libero professionista con studio in Genova, Piazza Tommaseo 2/4 - tel. 010/36.58.22, iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n. 2904 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione Dott. Roberto Bonino, veniva nominato quale Esperto d'ufficio e riceveva incarico di redigere il giudizio di stima del bene pignorato interessato dall'esecuzione in epigrafe.

Il quesito formulato è il seguente:

- 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;
- 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) rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile;
- d) 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. 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;
 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.)
 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.

e) 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 congruagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

BENE PIGNORATO

LOTTO UNICO: unità immobiliare ad uso abitativo sita in Comune di Genova – Municipio Valbisagno (Staglieno) - Via Leonardo Montaldo civico 12A interno 1, e locale ad uso cantina sito in Comune di Genova – Municipio Valbisagno (Staglieno) - Via Leonardo Montaldo civico 12A senza numero.

CAPITOLO PRIMO - IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

1. immobile

piena proprietà dell'abitazione sita in Genova – Municipio Valbisagno (Staglieno) – Via Leonardo Montaldo contrassegnata col numero interno 1 del civico 12A (*vedi foto*), composta da ingresso, cucina, due camere, bagno, terrazzo.

piena proprietà della cantina sita in Genova – Municipio Valbisagno (Staglieno) – Via Leonardo Montaldo senza numero e parte del civico 12A (*vedi foto*), posto al piano quarto sottostrada e della superficie catastale di mq. 12.

1.1.Dati tecnici

Abitazione:

superficie commerciale complessiva = mq. 82,00;

superficie utile abitazione = mq. 63,00;

altezza media interna abitazione = m 3.00;

Cantina:



superficie commerciale complessiva = mq. 12,00;

superficie utile = mq. 10,00;

altezza interna = m 2,70;

1.2. Calcolo superficie commerciale/virtuale

Abitazione = mq. 82,00.=

Cantina = mq. 12,00.=

1.3. Identificativi catastali (allegato "A" visura e planimetria)

Gli immobili in esame (abitazione e cantina) risultano censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Genova, Comune di Genova in capo alla sotto indicata ditta:

– proprietà per 1/2;

– proprietà per 1/2;

con i seguenti rispettivi identificativi e dati di classamento:

abitazione = sezione GEC - foglio 36 – particella 194 – subalterno 15 – categoria A/3 – classe 4[^] - vani 4,5 – R.C. €. 755,32.=;

cantina = sezione GEC - foglio 36 – particella 194 – subalterno 20 – categoria C/2 – classe 7[^] - consistenza mq. 10 – R.C. €. 61,97.=.

1.4. Regolarità catastale – (comma 1bis dell' art.29 della legge n. 52 del 1985).

La planimetria catastale dell'abitazione è rispondente allo stato dei luoghi.

La planimetria della cantina corrisponde allo stato dei luoghi.

L'intestazione riportata sulla visura catastale corrisponde all'attuale proprietà.

1.5. Confini

Abitazione:

Nord: con distacco e terrazzo;

Est: con distacco;

Sud: parte con vano scala e parte con altra unità;

Ovest: con terrapieno.

Cantina:

Nord: su corridoio d'accesso;

Est: con altra proprietà;

Sud: con altra proprietà;

Ovest: con altra proprietà.



CAPITOLO SECONDO - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: zona centrale del comprensorio comunale, poco distante dal centro cittadino, nell'ambito di un quartiere a prevalente indirizzo residenziale, sufficientemente servito da attività commerciali, servizi di primaria necessità e da trasporto pubblico.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere abitativo civile, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici: autostrada (casello di Genova Est) a circa km 2,5 - stazione ferroviaria di Genova Brignole a circa km 3 - stazione ferroviaria trenino Genova-Casella a circa km 1.

CAPITOLO TERZO - STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato dalla Sig.ra _____, ivi residente
assieme alla Sig.ra _____ ed al figlio di quest'ultima
anch'essi ivi residenti ed ospitati a titolo gratuito (*allegato "B"*).

CAPITOLO QUARTO - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione cespite: nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.
- 4.1.5. Spese condominiali: si veda la dichiarazione dell'Amministratore pro tempore (*allegato "C"*).
- 4.1.6. Attestazione prestazione energetica: si veda il certificato già agli atti (*allegato "D"*).

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si veda quanto riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 - comma 2 c.p.c. prodotto ed agli atti (*allegato "E"*)

- 4.2.1. Iscrizioni: come da certificato notarile allegato;
- 4.2.2. Trascrizioni: come da certificato notarile allegato;
- 4.2.3. Pignoramenti: come da certificato notarile allegato;
- 4.2.4. Altre trascrizioni: nessuna
- 4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale



4.3.1. di conformità urbanistica edilizia: atteso quanto descritto al paragrafo settimo, nulla da segnalare.

4.3.2. di conformità catastale: nulla da segnalare.

CAPITOLO QUINTO - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: si veda documentazione dell'Amministratore pro tempore (allegato "C").

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: si veda documentazione dell'Amministratore pro tempore (allegato "C").

CAPITOLO SESTO - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuale proprietario

All'esecutate i beni oggetto di perizia sono pervenuti:

Abitazione:

per atto di acquisto rep. n. 12354/9203 del 12/10/2007 trascritto a Genova in data 18/10/2007 – n.ri 45299/25504, a rogito del Notaio Maria Paola Cola di Genova, dai Signori .

Cantina:

per atto di acquisto rep. n. 12354/9203 del 12/10/2007 trascritto a Genova in data 18/10/2007 – n.ri 45300/25505, a rogito del Notaio Maria Paola Cola di Genova, dal Signor .

6.2. Precedenti proprietari

Abitazione:

Ai Signori l'immobile in esame pervenne per atto di acquisto rep. n. 345680 del 12/05/1980 trascritto a Genova in data 29/05/1980 – n.ri 13753/10413, a rogito del Notaio C.E. Verde di Genova, per acquisto fattone dalla società "Olimpia società semplice" con sede in Genova.

Cantina:

Al Signor l'immobile in esame pervenne per atto di acquisto rep. n. 369092 del 21/07/1983 trascritto a Genova in data 27/07/1983 – n.ri 18833/14609, a rogito del Notaio C.E. Verde di Genova, per acquisto fattone dalla società "Olimpia società semplice" con sede in Genova.

CAPITOLO SETTIMO - REGOLARITÀ URBANISTICA.

L'edificio civico 12A è stato edificato ad inizio del secolo scorso sulla scorta del progetto n. 371/1936 approvato con decreto del Podestà n. 2142 del 31/12/1937 (allegato "F").

A detto progetto seguì la variante n. 99/1938 approvata con decreto del Podestà n. 921 del 18/12/1938 (allegato "F").



Relativamente i cespiti in stima, è individuabile la domandina n. 1203/1985 per “opere di manutenzione straordinarie” al terrazzo dell’abitazione approvato con provvedimento autorizzativo n. 1108/1985 (allegato “G”). Successivamente si riscontra la comunicazione prot. 5886/2007 per “opere interne già eseguite alla data del 17/03/1985” (allegato “H”).

Oltre le sopraindicate istanze, non sono reperibili pratiche edilizie e/o domande di sanatoria e/o comunicazioni o autorizzazioni interessanti l’immobile pignorato.

Sulla scorta della documentazione anzidetta, e cioè ultimo stato legittimante l’abitazione e suoi accessori, non si segnalano incongruenze con lo stato dei luoghi visionato.

In merito è da segnalare che ultimo elaborato grafico consultabile è la planimetria catastale, discendente la comunicazione ultima per opere interne, che seppur non probatoria comunque significa uno stato di fatto, conseguente alle modifiche eseguite e comunicate, accertato ed asseverato dall’allora Tecnico incaricato e redattore. La rappresentazione della planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi visionato.

Si rileva infine che per il fabbricato risulta essere stato rilasciato il decreto di agibilità n. 1645/1938 (allegato “I”).

CAPITOLO OTTAVO - INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – il cui procedimento si è concluso con determinazione dirigenziale 2015-118.0.0-18, in vigore dal 3 dicembre 2015, e successive varianti o aggiornamenti, l’appezzamento di terreno in stima è ricompreso in ambito di riqualificazione urbanistica residenziale – AR-UR

CAPITOLO NONO - VINCOLI

Gli immobili in oggetto risultano ricompresi in zona non soggetta a tutela.

CAPITOLO DECIMO - CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Gli immobili in esame sono ubicati nell’ambito del comprensorio comunale imminente il centro cittadino nel quartiere denominato Staglieno, avente indirizzo residenziale ben servito da attività commerciali e di primaria necessità, da pubblici servizi e mezzi di pubblico trasporto.

La zona centrale di Staglieno, immediatamente a monte dei quartieri di Marassi e San Fruttuoso, con i quali forma un’unica conurbazione, è costituita dai moderni abitati costruiti nel fondovalle su entrambe le sponde del Bisagno.

Specificatamente l’edificio in parola, edificato ad inizio del secolo scorso, è di semplice architettura, le facciate sono lisce, finite con intonaco a civile ed ultimate in tinta, in mediocre stato di conservazione.



Lo stabile ha struttura in cemento armato e copertura piana, si sviluppa su complessivi sei piani di cui quattro sotto la strada Via Leonardo Montaldo, e non è dotato di ascensore.

L'abitazione posta al piano terzo sottostrada, rispetto al portone d'ingresso condominiale, è distribuita in modo pressoché razionale ed in sufficiente stato di conservazione; ubicazione e affaccio fanno sì che non goda, nel complesso, di buona luminosità e panoramicità (*vedi foto*). La cantina è collocata la piano quarto sottostrada, di forma regolare, dotata di impianto luce ed in sufficiente stato complessivo.

Di seguito si riporta sommariamente il riepilogo delle principali caratteristiche generali:

<i>Infissi:</i>	in alluminio mono vetro dotati di persiane il tutto in sufficiente stato;
<i>Pavimenti:</i>	graniglia;
<i>Impianto elettrico:</i>	sottotraccia;
<i>Impianto di riscaldamento:</i>	autonomo mediante caldaia a gas;
<i>Apparecchi igienici:</i>	di tipo corrente in sufficiente stato;
<i>Rubinerie:</i>	di tipo corrente in sufficiente stato;
<i>Rivestimenti:</i>	cucina e bagno in piastrelle;
<i>Finiture delle pareti:</i>	in tinta;
<i>Finiture dei soffitti:</i>	in tinta;
<i>Distribuzione dei locali:</i>	razionale;
<i>Stato di manutenzione:</i>	sufficiente.

CAPITOLO UNDICESIMO - VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. 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 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, costituirà infine la base per la determinazione della stima dell'immobile considerato libero.

11.2. Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.
- Esame 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.



11.3. Stima del valore a base d'asta

piena proprietà dell'appartamento distinta dall'interno 1 del civico 12A di Via Leonardo Montaldo in Genova (Ge), per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 82,00.

Valore venale: mq. 82,00 x €/mq. 1.150,00 = €. 94.300,00.=.

piena proprietà della cantina senza numero del civico 12A di Via Leonardo Montaldo in Genova (Ge), per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 12,00.

Valore venale: si stima un valore a corpo pari ad €. 2.700,00.=.

Da quanto sopra si ottiene il seguente valore di stima complessivo, e cioè:

valore venale complessivo = €. 94.300,00. + €. 2.700,00. = €. 97.000,00.=

valore a base d'asta = €. 97.000,00. x 0,90 = €. 87.300,00.= (euro ottantasettemilatrecento/00.=).

CAPITOLO DODICESIMO - DIVISIONE IN LOTTI

Viste le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, si ritiene che lo stesso non sia divisibile.

CAPITOLO TREDICESIMO - Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.

13.1. Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza, esperto nella procedura dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Roberto Bonino;
- Giuramento in sede dell'udienza in data 20/04/2017;
- Comunicazione in data 8/05/2017, a mezzo lettera raccomandata ed ordinaria, all'Esecutate per la fissazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto d'esecuzione;
- Sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 19/05/2017.

13.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione delle visure e planimetrie catastali;
- Ufficio anagrafe del Comune di Genova per l'acquisizione dei relativi certificati;
- Ufficio visura progetti del Comune di Genova per l'acquisizione di autorizzazioni amministrative e/o eventuali elaborati grafici dei progetti approvati;
- Ufficio condono edilizio per l'analisi di eventuali pratiche di sanatoria e richiesta di copie;
- Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Liguria per consultazione dell'elenco dei vincoli ed acquisizione dell'eventuale documentazione inerente.

13.3. Ulteriori accertamenti

- La documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. è completa.



In evasione dell'incarico ricevuto lo scrivente tanto espone e, restando a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento che si rendesse opportuno, con osservanza si sottoscrive.

Genova, 5 giugno 2017


Geom. Fabio Giardina

Allegati:

- A - visure e planimetrie catastali;
- B - certificato di residenza e stato di famiglia delle Esecutate;
- C - comunicazione dell'Amministratore pro tempore del caseggiato;
- D - attestato di prestazione energetica dell'abitazione;
- E - certificato notarile ai sensi art 567 - comma 2 c.p.c.;
- F - estratti progetti n. 371/1936 e 99/1938;
- G - domandina prot. 1203/1985;
- H - comunicazione opere interne prot. 5886/2007;
- I - scheda abitabilità;
- L - documentazione fotografica.

ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173-BIS L. 80/2005

Il sottoscritto geometra Fabio Giardina, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Banco Nazionale del Lavoro s.p.a. contro _____ attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, almeno trenta giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 5 giugno 2017


L'Esperto Geom. Fabio Giardina

