

N° R.E.203/2016

Roberta Canessa

A R C H I T E T T O

Via Albaro 26/9 - 16145 Ge - Tel. 010.31.15.13 - Fax 010.89.35.767 - E-Mail r.canessa@aruba.it

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

VII Sezione

G.E. Dott. Mirko Parentini

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A

rappresentato e difeso da: Avv. **FEDERICA ORONZO**

avverso

[REDACTED]

Ill.mo Dott. Mirko Parentini,

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Canessa, con studio in Via Albaro 26/9 - Genova,

regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e

Conservatori della Provincia di Genova al n°2321 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici

del Tribunale di Genova, a seguito di nomina di Perito Estimatore d'Ufficio nel

procedimento di cui in epigrafe con incarico di redigere relazione peritale di stima in

base ai quesiti posti, formula la presente perizia relativa all'immobile consistente in

N° 1 UNITA' IMMOBILIARE sita in **Via Pascoli 6/4**, stimando il valore dell'unità

abitativa in:

€ 70.000,00 (settantamila/00 euro)

AFFIDAMENTO DI INCARICO

La sottoscritta prestava giuramento di rito nell'udienza del giorno 28.06.2016; con

incarico di redigere relazione peritale i quesiti di rito risultano:

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;

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 per metro

quadro 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 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. 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 di 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 sulla 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 da 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 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

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 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 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

scuole, il grado di inquinamento e la rumorosità per traffico, nonché la difficoltà di parcheggio e la densità abitativa.

In relazione all'edificio si considereranno gli eventuali vincoli gravanti e le condizioni di accessibilità.

Per quanto riguarda il bene in oggetto verranno prese in esame anche la superficie, l'accessibilità carrabile e l'appetibilità economica.

Il valore valutato in funzione dei parametri sopracitati, terrà conto della superficie lorda, considerando i muri perimetrali per uno spessore massimo di 50 cm e il 50% dei muri di confine con altre proprietà.

a.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 del Territorio;
- 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.

a.3 Dati Osservatorio Immobiliare

L'Osservatorio Immobiliare nella zona di Via Pascoli fornisce prezzi per le abitazioni compresi tra i 1.000,00 e i 1.400,00 €/mq

a.4 Stima del valore a base d'asta

Considerando lo stato dell'immobile e soprattutto gli affacci, l'accesso all'edificio e all'alloggio, la difficoltà di parcheggio e la superficie commerciale pari a mq. 70.

$Mq. 70 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 70.000,00 \text{ €}$.

Valore a base d'asta: € 70.000,00

QUESITO b)

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

b.1. L'identificazione del bene" comprensiva dei confini e dei dati catastali:

b.1.1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

Il bene sito nel Comune di Genova, **Via Giovanni Pascoli civ. 6 int. 4, piano terra rialzato.**

L'ubicazione del bene oggetto della presente relazione si desume dallo stralcio planimetrico che viene annesso in *(Allegato 2)*.

L'immobile fa parte di un edificio edificato negli anni 30 dalle caratteristiche economiche

L'edificio come rilevabile dalla documentazione fotografica è in scarso stato di manutenzione nelle parti esterne dell'edificio.

Il portone di accesso è in metallo che affaccia su un piccolo cortile condominiale chiuso da cancellata, l'atrio condominiale, in condizione sufficienti, è pavimentato in piastrelle in gres, pedate ed alzate sono in marmo, le pareti tinteggiate, in discreto stato di manutenzione.

Caratteristiche zona: l'immobile si trova nella Circoscrizione di Sampierdarena, Genova Municipio II Centro-Ovest; il quartiere è situato a ridosso dell'area portuale, la Via in cui sorge l'edificio collega Via Cantore con Corso Onofrio Scassi, le zone limitrofe sono caratterizzate da edifici dei primi 900, la zona è costituita per lo più da edifici con abitazioni di tipo civile/economico, con traffico intenso.

Caratteristiche zone limitrofe: l'edificio risulta essere compreso nella zona tra Via Cantore e Corso Onofrio Scassi, il quartiere negli ultimi anni risulta in stato di degrado.

Collegamenti pubblici: le fermate dei mezzi pubblici (autobus) si fermano su Via Cantore e su Corso Martinetti a circa 100 metri dall'immobile; i treni su Via di Francia a circa 800 metri; la metropolitana dista circa 1,5 km dall'edificio.

L'autostrada è posta a circa 600 metri.

Indagine urbanistica: Rispetto alla cartografia del PUC adottato il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (Allegato 2), le funzioni principali della zona sono: residenze, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano escluso le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore.

Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi "fai da te"

b.1.2 Identificativi catastali

L'unità immobiliare risulta iscritta all'Agenzia del Territorio di Genova come da visura del 22/07/2016 e pianta che si allega. (Allegato 1)

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo [redacted] per l'intera proprietà in regime di separazione dei beni, con i seguenti dati:

Sezione SAM, Foglio 40, mappale 181- Via Giovanni Pascoli 6/4 - piano 1 - Zona

Censuaria 3 - categoria A/3 - classe 3 - consistenza 5 vani - R.C. €. 464,81.

In Visura è presente un mappale graffato con i seguenti dati: Sezione SAM Foglio 40 mappale 183 subalterno 4.

b.1.3 Confini

L'unità immobiliare così confina:

- a sud - est: in parte con vano scala in parte con cortile condominiale

- a sud - ovest: con atrio condominiale e interno 3 stesso civico

- a nord - ovest: con muri perimetrali su giardino di proprietà

- a nord- est: con muri perimetrali su Via Giovanni Pascoli

b.2. Una sommaria descrizione del bene:

Con riferimento alle riprese fotografiche di cui all'*Allegato 4*, si descrivono le principali caratteristiche dell'immobile.

L'edificio di tipo economico non presenta particolari decorativi

Il bene, oggetto della presente relazione di stima, accertato al momento del sopralluogo del 04/08/2016 è così articolato: ingresso/soggiorno (4,37 x 4,22 m) (foto 5); affacciato sulla cucina (2,93 x 2,16 m) (foto 6), su una camera affacciata sul giardino di proprietà (4,06 x 3,42 m) (foto 7), su un ripostiglio (1,62 x 0,97 m) e su disimpegno su cui affaccia un'altra camera con affaccio su Via Giovanni Pascoli (4,06 x 2,93 m) (foto 8), e il servizio igienico (4 mq) (foto 9 -10); conclude la proprietà un giardino (25 mq) (foto 11)

L'unità ha un'altezza interna pari a 3,10 m.

Tutti i vani abitabili sono dotati di finestratura.

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: muratura - condizioni: buone

Solai: lignei - condizioni: buone

Copertura: piana - condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna: accesso da piccolo cortile condominiale in condizioni scarse.

Pareti esterne: la facciata è rifinita in intonaco tintecciato; condizioni: scarse.

Portone di ingresso: l'accesso all'immobile avviene tramite un cancello in metallo che porta al portone di ingresso in metallo e vetro - condizioni: buone.

Infissi esterni: finestre in alluminio con doppio vetro e munito di zanzariera. -

condizioni: buone. Le persiane presenti sulla finestra del vano ingresso e sulla camera sono in legno – condizioni: scarse. Le finestre affacciate su Via Pascoli sono munite di grata in ferro - condizioni: sufficienti.

Infissi interni: porte in legno – condizioni: sufficienti.

Bagno: le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica e il pavimento in piastrelle - condizioni: sufficienti

Pavimenti: in gres lucido - condizioni: buone.

Pareti: le pareti sono tinteggiate - condizioni: sufficienti.

Impianti:

Citofonico: presente

Ascensore: presente

Gas: presente

Elettrico: sottotraccia

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciata alla rete comunale

Telefonico: presente

Termico: autonomo

Dati tecnici:

Abitazione posta al primo piano con accesso da Via Giovanni Pascoli composta da ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere da letto e un servizio igienico, conclude la proprietà un giardino.

Calcolo superficie virtuale

L'unità ha una superficie calpestabile di mq. 57,45.

La superficie commerciale dell'alloggio è di 62,40 mq inoltre l'unità dispone di un giardino di 25,50 mq pertanto **la superficie virtuale** sarà data da

$$62,40 \text{ mq} + 25,50 \text{ mq} \times 0,30 = 70 \text{ mq}$$

b.3. La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni.

Dal 01 Agosto 1985 sino al 21 Luglio 2005 il precedente proprietario era la Sig.ra [REDACTED] per la totalità delle quote.

Dal 21 Luglio 2005 l'immobile risulta in capo alla [REDACTED] per la totalità delle quote.

b.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 di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

L'immobile risulta intestato a [REDACTED]. Attualmente l'unità immobiliare risulta occupata dalla stessa e dalla propria famiglia.

b.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 sulla 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.

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.

A seguito di contatti con l'amministratore di condominio pro-tempore sono emersi i seguenti dati

Timbro Da CAMERESA ROBERTA Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG (VA) 3 Seriale# 7786639c3d1f57c7655940613e6d10b94

Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione riferito agli anni

2015 757,36 €

2016: 695,19 €

Non sono state deliberate spese straordinarie alla data del 13/10/2016

Spese condominiali non pagate 1.904,37 €

b.5.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni:

b.5.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

nessuna

b.5.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

b.5.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

b.6. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

E' allegata al fascicolo di causa la documentazione ipocatastale relativa al predetto immobile e annessa alla presente relazione nel fascicolo degli allegati separati a firma dello Notaio Maria Landolfo

b.6.1. Iscrizioni:

- Iscrizione ipotecaria volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta a Genova in data 27/05/2005 Reg. Part. N. 8686, Reg. Gen. 35934 a favore di Banca nazionale del Lavoro S.P.A., contro [REDACTED] per un importo totale di 240.000,00 Euro; a garanzia di un mutuo di 120.000,00 Euro, a firma del Notaio Biglia Piero.
- Iscrizione ipotecaria volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Genova in data 17/12/1999 Reg. Part. N. 9677, Reg. Gen. 37599 a favore di Banca di Genova e San Giorgio S.P.A., contro [REDACTED], per un importo totale di 250.000.000 Lire; a garanzia di un mutuo di 125.000.000 Lire, a

firma del Notaio Riso Luigi Francesco

c.6.2. Trascrizioni:

- - Atto di compravendita in data 21/07/2005 rep. 23437/15158, a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted] autenticato dal Notaio Biglia Piero in
data 25/07/2005; trascritto a Genova ai nn.35933/21612

- - Atto di compravendita in data 01/08/1985 repertorio. N. 1853 a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted], autenticato dal Notaio
Riso Luigi Francesco, trascritto a Genova in data 09/08/1985 ai nn.
20505/14457;

b.6.3 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 01/04/2016 al R.P.n. 6213, R.G.n.
8896 notificato a [redacted] in data 22/02/2016, a favore di Vela
Mortgages SRL.

*b.7. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della
dichiarazione di agibilità dello stesso.*

b.7.1 Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito di una ricerca presso l'ufficio visura del Settore Edilizia Privata -
Approvazione Progetti del Comune di Genova è stata riscontrata la presenza di
pratica edilizia riguardante opere interne eseguite successivamente al 17.03.1985 e
prima del 01.01.2005, prot. 9793/2014.

La sanatoria è stata redatta per sanare alcune modifiche interne: lo spostamento
della parete del servizio igienico e la costruzione del muretto che creava il corridoio.

L'unità immobiliare è rappresentata in modo non conforme allo stato di fatto, nella
realtà infatti il muretto rappresentato a delimitazione del corridoio non è presente,
pertanto il vano di ingresso risulta unito con il corridoio

L'edificio non è dotato di certificato di abitabilità e non è reperibile il progetto iniziale di costruzione dell'edificio

b.7.2 Situazione catastale

L'appartamento risulta essere non conforme alla planimetria catastale, per le motivazioni sopra esposte (*Allegato 8*).

Le opere **possono** essere regolarizzate.

Adempimenti per la regolarizzazione

Vista la tipologia delle opere non conformi sarà necessario provvedere ad una Pratica di Sanatoria per opere non precedentemente autorizzate, ai sensi dell'art.43 della Legge Regionale 16/2008 coordinata con la legge 12 del 7 aprile 2015, e presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata.

I costi si valutano in:

- Diritti castali	50,00 €
- Sanzione per opere interne eseguite in assenza di titolo edilizio	1.033,00 €
- Prestazioni professionali	2.000,00 €

oltre ad IVA 22% e Inarcassa 4%

Per un totale di circa 3.620,00 €

b.8 Il perito dovrà, altresì procedere alla redazione dell'APE:

L'Attestato di Prestazione Energetica assegna all'immobile Classe G, ed è stato protocollato dalla Regione Liguria con n.44239 in data 12.10.2016

QUESITO d)

f) 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

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUEAFIEC S.P.A. NG EA 3 Serial# 770d530c3d151c7655fd0813e8d10b64

con gli eventuali conguagli in denaro; fornisce altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'immobile non è divisibile

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 13.06.2016, esperto nella procedura sopra epigrafata

dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Mirko Parentini;

- giuramento presso la Cancelleria del Tribunale in data 05.07.2016

- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 04.08.2016,

la data del sopralluogo è stata spostata non essendosi presentato nessuno al sopralluogo del 28.07.2016 (Allegato 5 – verbale di sopralluogo)

12.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'ufficio visura progetti del Comune di Genova per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;

- accesso presso l'ufficio del catasto per l'acquisizione di planimetrie;

Genova, 13 ottobre 2016

L' Esperto


[Handwritten signature]

Allegati:

1- Planimetria Catastale / Visura Catastale

2- Inquadramento/PUC

3- Documentazione Edilizia Privata

4- Documentazione Fotografica

5- Verbale di sopralluogo e inizio operazioni peritali

6- Certificazione Energetica

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

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Canessa, in qualità di esperto nominato nella

procedura promossa da Banca Nazionale del Lavoro contro

, attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti ed

ai convenuti, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 13 ottobre 2016


