Copia Cortesia

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 373/2017 R. E.

promossa da:

- BANCA CA.RI.GE. SPA Avv. A. Bach

Contro

- [redacted]
- [redacted] Esecutati

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN GENOVA: APPARTAMENTO SITO IN VICO ANGELO RAFFETTO CIV. 1 A INTERNO N. 10 A

➢ **PREMESSE**

La scrivente riceveva incarico dal Giudice Dott. R. Bonino ed in data 7 settembre 2017 prestava giuramento di rito.

OPERAZIONI PERITALI

La scrivente inviava n. 1 lettera raccomandata A/R e n. 1 per posta prioritaria e poteva accedere ai luoghi in data 27 settembre 2017 alle ore 9.30.(vd. Allegato 1 corrispondenza).

IN RISPOSTA AI QUESITI PERITALI

1. **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c..

2. **IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI**

All'Agenzia delle Entrate (ex N.C.E.U.) di Genova l'appartamento di vico Raffetto civico 1 A interno n. 10 A piano 5, risulta iscritto nel Comune di Genova, Sezione Urbana SAM, Foglio 41 Particella 297 Sub 25 Zona Censuaria 3 Categoria A/4, classe 4 Consistenza 3,5 vani, Superficie MQ 43 di cui 39 escluse le aree scoperte, Rendita € 253,06. La situazione degli intestati è la seguente: [redacted], nato in Ecuador il 04/11/1959, [redacted] proprietà ½; [redacted] nata in Ecuador il 19/08/1955, [redacted] proprietà ½. (V. visura e planimetria catastale Allegato n. 2).

Confini

L'appartamento confina:

- ✓ a nord con corpo scala condominiale;
- ✓ a sud con muri perimetrali e civico n. 1 di vico Raffetto;
- ✓ ad est con muri perimetrali e distacco;
- ✓ ad ovest con appartamento int. 10.

Provenienze

L'immobile pervenne ai Signori [redacted] per la quota di ½ ciascuno mediante Atto notarile di compravendita in data 15/02/2005 con Atto a rogito n. 15829/6862 di Rep. Notaio Carlo D'Arco in Genova.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione dell'immobile anche in riferimento al fabbricato in cui è inserito;

L'immobile in oggetto è collocato nella parte mediana di vico Angelo Raffetto a Sampierdarena, tale vicolo congiunge in maniera trasversale Via Buranello e via San Pier d'Arena. Il fabbricato è parte della schiera edificata nella seconda metà dell'ottocento allorquando fu realizzata la via Vittorio Emanuele (oggi via Buranello) e si eleva per 5 livelli di abitazioni oltre al piano terra adibito a garage e magazzini.

L'appartamento in oggetto è collocato al quinto ed ultimo piano ed ha quale pertinenza una quota della terrazza di copertura.

Il fabbricato è dotato di citofono, l'atrio di ingresso è praticamente un corridoio, ha pareti rivestite con lambrino in travertino e pavimento in piastrelle di graniglia, il portone è in vetro a due ante (90 cm + 30 cm). Il corpo scala non è dotato di ascensore e non è possibile in un futuro inserirlo, il rivestimento del corpo scale è in granulato di colore azzurro la pavimentazione dei pianerottoli è in piastrelle di graniglia, le pedate sono in marmo bianco, le alzate e lo zoccolo del corpo scala sono dipinti in nero (vd. Allegato fotografico n.3). Lo stato di conservazione del fabbricato è buono, così come lo stato di manutenzione.

L'alloggio presenta un'altezza interna di 2,90 metri, è in discrete condizioni di manutenzione ed é composto da soggiorno di ingresso con angolo cottura, n.1 camera, n.1 bagno. Al piano soprastante, con accesso dalla scala condominiale si trova la porzione di terrazza di proprietà. La superficie lorda complessiva é pari a mq. 49, di cui l'appartamento mq 39 circa. Tutte le finestre sono prospicienti distacchi.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo mediante

calderina a gas. Le finiture sono di tipo economico, ha porta caposcala non blindata, le persiane sono in alluminio anodizzato, le finestre sono in legno, le porte interne in legno. I pavimenti sono in laminato tipo legno, le pareti dell'angolo cottura ed il bagno sono piastrellati. Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia. Le pareti sono imbiancate. Il terrazzo è piastrellato con piastrelle in cemento.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile, come dichiarato alla scrivente in maniera verbale, è occupato dai [redacted] (nati entrambi in Peru'). Il Sig. [redacted] ha riferito di aver chiesto la residenza nell'immobile de quo nella prima settimana di settembre del corrente anno. Gli occupanti hanno altresì dichiarato di non essere in possesso di contratto di affitto e di occupare l'immobile a titolo gratuito.

5. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto è vincolato ex D.L.vo 29/10/99 n. 490.

L'ammontare delle spese di amministrazione condominiale ordinaria è pari a circa € 800 annue per l'appartamento in oggetto. Residua un debito di € 622 circa per spese condominiali pregresse non versate. Ad oggi non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria del condominio.

6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Nota introduttiva di precisazione: All'Agenzia delel Entrate (ex Catasto), nell'atto notarile di mutuo dell'immobile nonché nella procura della Banca, il cognome della Signora proprietaria di ½ è indicato entre nel Certificato Notarile agli atti della procedura e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il ognome della Signora proprietaria di ½ è indicato l codice fiscale e le date di nascita coincidono in tutti i documenti.

Come risulta dal Certificato Notarile agli atti della procedura:

Risulta iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 17/02/2005 N. Registro Generale 7379, N. di Registro Particolare 1594: IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per l'importo di € 90.000 per un totale di € 180.000 per la durata di 20 anni a seguito di Atto Notarile pubblico in data 15/02/2005 a rogito Notaio Carlo D'Arcoi n. di Rep. 15828/6861, gravante per l'intero sull'immobile oggetto di procedura, a favore di BANCA DI CA.RI.GE. SPA (C.F. 03285880104) con sede in Genova, contro: [redacted] in qualità di terzo datore di ipoteca; [redacted] in qualità di debitori non datori di ipoteca..

Verbale di pignoramento immobiliare in data 15/06/2017 Registro Particolare n.12942, Registro generale n. 18891 a favore di BANCA CA.RI.GE SPA (C.F. 03285880104) contro i Signori [redacted] (per la quota di ½ ciascuno), relativamente all'immobile oggetto di procedura per euro 62.411,53 oltre interessi.

7.VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Non è disponibile il progetto di costruzione del fabbricato essendo stato edificato alla fine del 1800 circa. Il certificato di abitabilità non è disponibile, essendo ascrivibile l'epoca di costruzione del fabbricato ante 1942. Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale depositata in data 25/02/2004. Non si può pertanto attestare la piena regolarità del bene.

Nello specifico l'appartamento de quo nella sua consistenza (superficie attuale) deriva dal frazionamento di un appartamento più ampio, frazionamento avvenuto nell'anno 2004 ad opera dei precedenti proprietari ([redacted]). Tale frazionamento ha dato origine all'appartamento interno 10A – oggetto della procedura – e all'appartamento interno 10 (vedere Allegato 2, Visura dell'appartamento int.10A e Allegato 4 visura appartamento int.10).

Tale frazionamento non trova riscontro in alcuna pratica edilizia presentata al Comune di Genova, Servizio Edilizia Privata, né presso l'Ufficio dei Condoni.

L'unità immobiliare oggetto di procedura risulta pertanto abusiva. Allo stato attuale non è pertanto possibile attestarne né la regolarità edilizia, né la ragolarità urbanistica, né tantomeno la regolarità catastale. Infatti, si presume che dopo la presentazione della planimetri catastale e quindi post frazionamento, avvenuto in data 25/02/2004, sia stata effettuata ancora la demolizione della tramezza che delimitava la cucina (vedere Allegato 5 – confronto costruito demolito).

E' possibile sanare l'abuso secondo i disposti del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. , ex art.6 - bis, comma 1.

Al fien della regolarizzazioen dell'unità immobiliare è pertanto necessario redigere la pratica denominata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CIL Ass). Trattandosi di opere già effettuate la sanzione pecuniaria è pari ad € 1000,00 oltre € 32 per diritti di presentazione pratica.

Gli interventi di frazionamento immobiliare infatti sono ora riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria. Nello specifico l'immobile de quo è ricompreso in zona AC-CS (tav 37 PUC) ed il frazionamento senza canbio d'uso è consentito senza reperimento del posto auto (Norme di conformità del PUC).

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento Edilizo Comunale Artt. 32, 33 e 35, per l'alloggio de quo sono verificati i disposti relativi all'altezza minima interna utile, la superficie minima dell'unità immobiliare, la superficie minima della stanza di soggiorno, la superficie di una stanza da letto per una persona.

Per quanto attiene il servizio igienico si riferisce che lo stesso, date le sue dimensioni planimetriche, non corrisponde ai requisiti della visitabilità, e non può esssere ampliato, tenuto conto che il soggiorno e la camera da letto raggiungono le superfici minime di legge. Inoltre va riferito che l'alloggio de quo è collocato al quinto piano di un edificio ove, date le caratteristiche dimensionali del corpo scala, non è possibile né inserire un ascensore né, tantomeno, inserire un servo scala.

Trattandosi nello specifico di una pratica che prevede la sanatoria della sola unità immobiliare interno 10 A, oggetto di procedura, la scrivente

ritiene di demandare l'eventuale soddisfacimento del requisito di vistabilità – pur nei limiti sopra indicati - all'appartamento int. 10, che nella visura catastale risulta possedere una superficie pare a 70 mq e pertanto qualora abbia un wc che non soddisfi i requisiti necessari possa essere adeguato alla normativa sulle barriere architettoniche.

La bozza della pratica da redigersi è quivi allegata al n° 6. Si specifica inoltre che, prima della presentazione della pratica di CIL Ass. al Comune di Genova, è necessario presentare nuova pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) con la corresponsione di € 50,00 per diritti di presentaziuone.

Riassumendo gli oneri da quantificarsi per la regolarizzazione dell'immobile de quo sono:

- Presso il Comune di Genova € 1000,00 di sanzione, € 32 per diritti di presentazione pratica, € 1.500,00 oltre iva ed oneri per la redazione della pratica da parte di Professionista abilitatao;
- Presso l'Agenzia delle Entrate € 50,00 per diritti di presentazione, € 400,00 oltre iva ed oneri per la redazione della pratica da parte di Professionista abilitato.

In conclusione l'importo per la regolarizzazione dell'immobile de quo ammonta ad € 2.982,00 oltre ad iva ed oneri per un ammontare totale pari ad € 4.254,00 circa.

8. VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile non è divisibile per la sua natura.

9.VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Al fine del calcolo della superficie utile per la valutazione dell'immobile, il criterio assunto fa espresso riferimento alla Norma UNI 10750:2005 ed al D.P.R. N. 138/1989, Allegato C, ove per il computo della superficie commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote di superficie occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Secondo il criterio sopra-esposto **la superficie commerciale dell'appartamento si compone di: mq 49**.

Per la stima dell'alloggio la scrivente deve attestarsi su quanto segue:

Alloggio in discrete condizioni di manutenzione, collocato in fabbricato in buone condizioni di manutenzione. In zona sono in vendita alloggi con valori variabili da €/mq 700 (valori per alloggi da ristrutturare) ad €/mq 1.375 (valori per alloggi ristrutturati). I dati OMI di riferimento, relativi al secondo semestre dell'anno 2016, Zona semicentrale Buranello/Sampierdarena Microzona 38, per le abitazioni di tipo economico (A/3), indicano valori variabili da €/mq 800 ad €/mq 1.000 (vd. Allegato n.7. L'immobile ha Attestato di Certificazione Energetica in categoria G, come si evince dall'allegato n.8, redatto dal Geom. Federico Cisi appositamente incaricato della redazione da parte della scrivente. Si ritiene nello specifico di assegnare il valore minimo OMI pari ad €/mq 800, ritenuto congruo per il tipo di immobile in oggetto, immobile dotato

anche di terrazza in copertura. La superficie di vendita dell'immobile è pari a mq complessivi mq 49.

Il valore dell'appartamento ammonta ad € 39.200, da cui decurtati gli oneri per la sua regolarizzazione pari ad € 4.254, **il valore di vendita del cespite ammonta pertanto ad € 34.946 diconsi euro trentaquattromilanovecentoquarantasei.**

Genova, lì 10 ottobre 2017

L'Esperto d'Ufficio

Arch. Raffaella Bellino

ALLEGATI

1) Corrispondenza;
2) Visura e planimetria catastale appartamento;
3) Fotografie;
4); Visura appartamento int.10;
5) Confronto costruito/demolito;
6) Bozza pratica comunale;
7) Valori OMI;
8) Attestato di Prestazione Energetica.