

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., rappresentata e difeso

dall'Avv. **FEDERICA ORONZO**, Creditore procedente

contro:

[REDACTED], Debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione Dott. ROBERTO BONINO

Numero di ruolo esecuzioni: 380/2017

PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO

In occasione dell'udienza del 13 luglio 2017, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino ha posto all'esperto Arch. Alessandra Zuppa - iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n° 1895 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale - il seguente quesito relativo al procedimento sopra citato:.

"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;

provveda, quindi, alla determinazione del valore di mercato 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 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 emerge 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;*
- 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, verificati 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 della 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;

8. rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

d) 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Avuto l'incarico per il quale firmavo verbale di giuramento il 26 luglio 2017 alle ore 9:10, il giorno 8 agosto inviavo richiesta di accesso all'esecutato tramite raccomandata a.r. (all.1); come scritto nella stessa, il giorno 29 agosto 2017 alle ore 9:00 mi recavo sul posto per il prefissato sopralluogo (Via Umberto Bertolotti 34/1), ma il Signor [REDACTED] non mi consentiva l'accesso riferendo che doveva recarsi al lavoro.

Fissavo successivo appuntamento per il 5 settembre alle ore 9:00, che telefonicamente veniva spostato dal Sig. [REDACTED] per il giorno 11 settembre alle ore 9:30. In quell'occasione si procedeva pertanto al rilievo planimetrico e fotografico dell'appartamento.

RISPOSTE AI QUESITI:

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;*

E' presente agli atti il certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., e la scrivente CTU ha provveduto ad ottenere visura e planimetria catastale.

..... provveda, quindi, alla determinazione del valore di mercato dell'immobile

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 emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

In data 11 settembre 2017, ho compiuto un rilievo completo dell'immobile di via Umberto Bertolotti 34 interno 1 piano primo (allegato 2), da cui ho potuto riscontrare che la superficie

esterna lorda (S.E.L.) è pari a 81,50 mq, la superficie interna netta (S.I.N.) è pari a 63,50 mq e che appartiene a tale unità anche un piccolo locale ad uso deposito/magazzino in parte sottoscala e con accesso dal pianterreno dell'immobile di superficie netta pari a 4,8 mq ed altezza media di circa 1,4 m. Data anche la conformazione delle murature di perimetro, la superficie commerciale dell'unità residenziale può essere considerata pari a **83,00 mq.**

All'immobile, si accede dal portone condominiale che si trova al piano strada del condominio civ. 34 di via Bertolotti ed ha altezza interna pari a 2,70 metri.

La superficie commerciale dell'appartamento, è stata computata come stabilito dal DPR 138/98, cioè calcolando i muri interni e quelli perimetrali per intero, mentre quelli in comune con altri immobili adiacenti al 50%, quella della cantina è stata moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,30 che porta, come specificato sopra ad una **superficie commerciale** pari a **83,00 mq.**

Riguardo al valore attuale di mercato del suddetto immobile, ho compiuto due indagini: la prima consultando le "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia del Territorio (allegato 3), come indicato nel quesito; la seconda interpellando il titolare di uno studio immobiliare operante nella zona in cui l'immobile oggetto di stima ricade, che mi ha fornito una valutazione sintetica formulando una stima di tipo comparativo con unità residenziali simili e recentemente vendute nella stessa via, ma anche considerando i probabili valori di locazione.

Il locale in esame è accatastato in categoria A/4, "Abitazioni di tipo popolari", cioè "Abitazioni molto modeste, nelle rifiniture, nei materiali di costruzione e con impianti limitati.." secondo la tabella delle categorie catastali. Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per unità residenziali in questa zona della città, varia da un minimo di € 910,00/mq di superficie lorda, ad un massimo di € 1.300/mq - sempre di superficie lorda (allegato 3).

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 910,00/mq ed € 1.300/mq - generico per tutti gli immobili nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la qualità dell'edificio in cui l'unità oggetto di stima insiste, la facilità di accesso anche carrabile, la salubrità, lo stato di manutenzione, ecc.

Nel nostro caso, si tratta di un appartamento facente parte di un immobile residenziale di tipo popolare che ha accesso (foto 1) dal portone del condominio di Via Bertolotti 34, direttamente su pubblica via tramite un marciapiede di modeste dimensioni. L'edificio, appunto di edilizia popolare, senza balconi, fregi ecc ecc, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed ha copertura a falde (foto 2).

L'appartamento in oggetto si articola su un unico livello, è posto al piano primo, ed è composto da ampio ingresso ad uso soggiorno (foto 5), cucina, bagno, un wc ad uso ripostiglio e lavanderia e tre camere (foto 3,4,6 e 7).

L'edificio in cui l'unità immobiliare oggetto di stima si colloca, è stato progettato e costruito presumibilmente alla fine degli '20, inizi anni '30, ma il progetto originario non risulta agli atti degli archivi dell'edilizia privata, neppure di quello dell'archivio storico sito in Palazzo Ducale. L'anno di costruzione è desumibile sia dalle caratteristiche costruttive sia dal fatto che in quegli anni furono realizzate le adiacenti via Cornigliano, via De Caverio e via D'Acri.

Nel 1993 è stata presentata una pratica edilizia per l'esecuzione di modifiche interne (pratica art.26 n°524/1993).

L'immobile non risulta in possesso di decreto di abitabilità, ma per gli edifici ante '34 e che non abbiano subito ristrutturazioni totali non è obbligatorio e si tratta di una casa in linea, tipicamente residenziale con il piano terreno originariamente specializzato ad uso magazzini/depositi, oggi parzialmente ad uso residenziale. La copertura è a falde.

Quanto all'accessibilità, l'immobile è prospiciente a strada carrabile, pubblica e che interessa esclusivamente traffico locale.

Si presenta in modesto stato di manutenzione e le finiture sono di tipo corrente, troviamo infatti pavimenti in ceramica, pareti tinteggiate con idropittura. Il riscaldamento è autonomo, con caldaia abbastanza recente ma che non è in possesso del libretto di manutenzione.

In generale tutto l'immobile è in uno stato di manutenzione modesto e necessiterebbe di qualche ordinario lavoro di manutenzione.

Valutando tutti questi aspetti, bisogna considerare i valori medi nella corrispondente categoria dell'allegato 3; per formulare un prezzo realistico è necessario anche tenere conto dell'attuale crisi di mercato.

Si è preso atto inoltre della quotazione espressa dall'agente immobiliare consultato; considerando tutti questi aspetti, si può giudicare congruo un valore di **€ 720/mq.**

Quindi, moltiplicando mq 83,00 x € 720/mq, per l'unità ad uso residenziale sita in Via Bertolotti 34 piano primo interno 1 a Genova, determiniamo un **valore complessivo di 60.000 €.**

L'immobile risulta non conforme alla planimetria depositata in catasto, in quanto non sono presenti nell'ingresso alcune porzioni di tramezzature. Al valore suddetto andrà detratta una cifra pari a 1500 € , comprensiva di spese, versamenti presso le P.A., sanzioni e oneri professionali, per sanare quanto successivamente descritto al punto 7 e redigere la variazione catastale, **per cui il valore commerciale si riduce a 58.500 €.**

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

L'unità immobiliare ad uso residenziale di Via Bertolotti 34 piano 1, risulta censita al Catasto Fabbricati di Genova, Comune di Genova Sezione COR foglio 79, particella 318, sub 6, cat A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 78,00 mq, rendita 284,05 €. Confina a nord con distacco privato ad est con civico 36, a sud con via Bertolotti e ad ovest con via De Cavero (vedi allegato 4 - planimetria catastale).

La suddivisione dell'immobile in lotti autonomi richiesta dal quesito, date le modeste dimensioni dell'unità immobiliare, non è possibile.

2. una sommaria descrizione del bene;

L'unità immobiliare sopra descritta è di fatto un appartamento di tipo popolare, situata al primo piano di un edificio in linea di architettura tipica dell'edilizia popolare del '900 ed ha unico accesso dal portone condominiale. L'unità immobiliare si articola su un unico piano ed è composta da un ingresso ad uso soggiorno, da una cucina, da un bagno, un wc ad uso lavanderia e ripostiglio e da tre camere da letto. E' di pertinenza dell'unità immobiliare un locale ad uso ripostiglio posto nel sottoscala e con accesso al piano terra.

L'appartamento è dotato di impianto autonomo di riscaldamento. Le finiture dell'appartamento sono in mediocre stato di conservazione, con semplici pavimenti in ceramica e in grès porcellanato nel bagno.

L'edificio in cui l'unità immobiliare oggetto di stima si colloca, è stato costruito presumibilmente tra gli anni '20 e '30, è una casa in linea composta da quattro unità residenziale e due a uso deposito/magazzino, tutte sviluppate su quattro piani fuori terra (piano terra più tre piani), la copertura è a tre falde, rivestite in ardesia, le facciate sono intonacate e tinteggiate con diverso colore per la fascia marcapiano.

L'immobile non è dotato di ascensore, il vano scala presenta

"lambrinatura" in marmo al piano terra e in tinta ai restanti piani e le pedate delle scale sono in marmo tipo carrara (foto 8 e 9).

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

L'unità immobiliare risulta di proprietà del Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione legale e di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione legale, ai quali è pervenuta da [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] e da [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], Notaio Cola Maria Paola, del 3 maggio 2004 rep. 7868/5550 e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Genova il 13 maggio 2004 al n. 21424 del registro generale e al n. 12615 del registro particolare.

L'immobile innanzi descritto era pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED] titolare per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione legale e da [REDACTED]

[REDACTED], titolare per la quota di 1/2 di piena proprietà da [REDACTED]

[REDACTED] titolare della piena proprietà con atto di vendita, Notaio Siri Luigi del 10 febbraio 1993 rep. 57579 e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Genova il 19 febbraio 1993 al n. 4347 del registro generale e al n. 3212 del registro particolare.

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;

Attualmente l'immobile è abitato da [REDACTED] e da [REDACTED], oltre che dai figli di cui due minori e vi risultano tutti residenti.

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.....

L'immobile non è soggetto a vincoli di tipo storico/artistico, né sono presenti altri tipi di vincolo che limitino il godimento del bene oggetto di perizia.

Non è stato incaricato alcun amministratore di condominio essendo tale nomina non obbligatoria poiché in presenza di meno di nove condomini. I condomini si sono suddivisi le spese per capitoli e il Sig. [REDACTED] [REDACTED] paga l'assicurazione condominiale.

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

Dall'esame dei documenti, l'immobile risulta gravato dalle seguenti FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Ipoteca volontaria: iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 13/05/2004, R.G. 21425, R.P. 5277, per il complessivo importo di € 220.000,00 a favore di BANCO NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma, c.f. 0651990582, elettivamente domiciliata in Genova, in Largo Lanfranco 2 (a garanzia di mutuo concesso con atto del Cola Maria Paola di Genova in data 03/05/2004 Rep. n° 7869/5551), a fronte di un capitale di 110.000, durata 30 anni, a carico di [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno titolari della quota di 1/2 di piena proprietà e sopra generalizzati.

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili:

trascritto in data 24/05/2017, R.G. 16457, R.P. 11306, UNEP - Tribunale di Genova del 18/04/2017 rep 3517, a favore di Vela Mortgages S.R.L. sede Conegliano c.f. 04104160264 a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ciascuno titolari della quota di 1/2 di piena proprietà e sopra generalizzati

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, verificati 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 della 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

L'unità ad uso residenziale risulta agibile e non conforme alla planimetria depositata in catasto e a quella depositata in comune (art. 26 n° 524 del 1993 - allegato 7) in quanto non sono state realizzate le porzioni di tramezze che avrebbero dovuto essere realizzate nell'ampio vano disimpegno posto all'ingresso. Non è invece stato possibile reperire il progetto risalente all'epoca della costruzione dell'immobile, nonostante la ricerca effettuata presso tutti gli uffici competenti.

Le opere sopra descritte sono sanabili ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R. 16 /2008, pagando una sanzione pari a € 172,75 €.

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica redatto dalla scrivente stessa, inserita nell'Elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 2650.

Tale attestato, identificato con il n. 37676/2017, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G (EP 221,64 kWh/mc anno).

d) 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.

Considerando le caratteristiche dell'appartamento, le dimensioni e la sua struttura, l'unità immobiliare non è divisibile.

Ausplicando con questo di aver fornito risposte esaurienti, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o integrazione a quanto esposto.

Genova, 4 ottobre 2017

Arch. Alessandra Zuppa



allegati:

- 1) corrispondenza
- 2) rilievo con calcolo superfici
- 3) valori O.M.I.
- 4) planimetria catastale
- 5) visura catastale
- 6) relazione fotografica
- 7) stralcio art. 26 presentato nel 1993
- 8) A.P.E.