

R.E. 423/2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

FALLIMENTI ed ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Banca Carige S.p.A. (Avv. Luciano Pennisi)

CONTRO

XXXXXXXXXX (debitore esecutato)

. G.E.: Dr. Daniele Bianchi (ud. 25/10/2017 h 10.30)

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Paolo Gallelli

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova col N° 5293

Part. IVA N° 03373560105, C.F. GLLPLA42S26I225N

Con studio in Via Siena ³/₄ 16146 Genova (cell 3284298863 tel. e fax 010 310175)



**LOTTO UNICO: costituito da un ufficio sito Sestri Levante(GE) in
Via Eraldo Fico Virgola 32/12 2°Piano .**

VALORE BASE D'ASTA: 143.000,00 €(CENTOQUARANTATREMILA EURO)

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA
VENDITA E VALORE STIMATO**

**Piena proprietà dell'immobile ad uso ufficio posto al piano secondo del
fabbricato sito in Via Eraldo Fico Virgola 32 int.12, 16039 Sestri Levante
(GE), composto da un ingresso/ufficio, due locali, WC ed antibagno.**

1.1 *Dati tecnici:*

Ufficio: superficie lorda commerciale coperta mq 66 ca.,

superficie utile **calpestabile 62 mq ca.**

Classe energetica G: vedere APE in All. 1.5

1.2 *Identificativi catastali.*

L'immobile è censito al **Catasto dei Fabbricati di Sestri Levante
(Genova) sezione urbana foglio 18, mappale/particella 865, subalterno
256, ZC 1, categoria A/10, classe 1, vani 3, superficie catastale 69mq,
rendita catastale 1030,33€.**

La superficie commerciale coperta risultante dal sopralluogo, calcolata in
base al DPR 138/1998, è risultata quindi lievemente inferiore a quella
catastale, calcolata dall'Agenzia del Territorio peraltro sulla base di una
planimetria in scala 1:50 e quindi con possibilità rilevante di errori.

1.3 *Regolarità catastale/edilizia.*

Con riferimento a quanto riportato in dettaglio al § 7, non si rilevano
difformità né rispetto al progetto contenuto nella sanatoria (All. 3.1) e
neppure rispetto alla planimetria catastale (All. 2.2).



1.4 **Confini.**

Dedotti dall'atto di provenienza: *".. confinante con passaggio comune, con l'ufficio numero undici, con sottostante piazza pubblica e con sottostante Via Eraldo Fico"* . In base a quanto rilevato in sede di sopralluogo i confini andrebbero meglio precisati come segue: *" A partire da Nord e procedendo in senso orario, passaggio comune, ufficio numero undici, distacco verso la piazza pubblica, distacco verso Via Eraldo Fico Virgola, sotto in parte su porticato di Via Eraldo Fico, sopra lastrico solare"*.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA.**

Caratteristiche del fabbricato: L'immobile si trova a poca distanza dalla stazione ferroviaria, in zona confinante con il cenro storico vero e proprio.

L'immobile esecutato è inserito in un complesso di notevoli dimensioni, servito da 6 scale. La scala/civico che interessa l'ufficio esecutato, posto al secondo piano, è individuata con il numero 32, con 27 immobili. La scala/civico a fianco è individuata dal nr.36 ed è composta da 14 immobili.

Caratteristica peculiare del fabbricato è la presenza di grosse finestrate a copertura di gran parte della facciata nel primo e secondo piano (vedere foto in All. 5.1). Il primo piano è occupato per lo più da negozi e uffici.

Caratteristiche zona: Sestri Levante è un comune italiano di circa 20.000 abitanti della città metropolitana di Genova. Per la sua conformazione geografica viene definita localmente come la "città dei due mari", essendo il centro storico sestrese affacciato sulle due baie "delle Favole" e "del Silenzio". E' ben dotato di negozi e servizi pubblici . Il lungomare di Sestri Levante offre anche una lunga e comoda pista ciclabile in direzione di Cavi di Lavagna. E' rinomato per il clima mite, la bellezza delle sue spiagge e dei



dintorni tanto che costituisce meta ambita per le vacanze. Sestri Levante offre al turista un servizio di navetta gratuito verso le spiagge attivo dal venerdì alla domenica. Con gli autobus si possono raggiungere sia il centro delle diverse frazioni che le città confinanti. Con i caratteristici battelli si può arrivare nei borghi di Portofino e di San Fruttuoso di Camogli nonché nelle più grandi città di Rapallo, Chiavari e Genova.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato saltuariamente dal nipote dell'esecutata. Su dichiarazione della figlia dell'esecutata non esiste contratto di affitto o di comodato gratuito. La valutazione è stata fatta pertanto come immobile libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Premessa: sono destinati ad essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli eventualmente successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie precedenti o successive al pignoramento. La loro eventuale cancellazione formale è a cura ed onere dell'aggiudicatario.

Si premette che il certificato storico ventennale agli atti (in All. 4.2), è stato correttamente chiesto:

- a nome della precedente proprietaria XXXXXXXXXXXX
per il periodo dal 21/6/1996 (oltre i venti anni dal pignoramento trascritto al R.P. 4301 R.G. 5671 in data 27/6/2016) ed il 18/3/2000 (data in cui l'atto di provenienza è stato trascritto al R.P. 1586 RG 2147).
- a nome dell'esecutata periodo dal
18/2/2000 (data del rogito) al 27/6/2016 (data della trascrizione del pignoramento).
- sull'immobile esecutato in Sestri Levante (GE) catasto fabbricati, F.18,P865,sub 256



La lettura del certificato storico ventennale ha consentito di rilevare la presenza dei seguenti atti pregiudizievoli:

4.1 Iscrizioni

a) Iscrizione di ipoteca volontaria (atto Notaio Giampietruzzi Francesco di Sestri Levante), **iscritta a Chiavari in data 27/6/2003 al R.P. Nr. 1114**, R.G. 7341 per 240.000,00€, a favore di Banco di Chiavari e della Riviera Ligure S.P.A. e contro l'esecutata e contro i Sigg.ri (non datori di ipoteca

a

garanzia di mutuo ¹, L'ipoteca colpisce l'intera proprietà dell'immobile esecutato e riporta i dati catastali corretti di detto immobile (Catasto Fabbricati di Sestri Levante F.18,P.865 Sub.256 -A10)

b) Iscrizione di ipoteca volontaria (atto Notaio Giampietruzzi Francesco di Sestri Levante), **iscritta a Chiavari in data 6/12/2010 al R.P. Nr. 1727**, R.G. 10643 per 340.000,00€, a favore di Banca Carige S.p.A.- Cassa di Risparmio di Genova e Imperia contro l'esecutata , e contro i Sigg.ri (non datori di ipoteca)

e

a garanzia di mutuo ², L'ipoteca colpisce l'intera proprietà dell'immobile esecutato e riporta i dati catastali corretti di detto immobile (Catasto Fabbricati di Sestri Levante F.18,P.865 Sub.256-A10)

4.2 Trascrizioni

¹Contratto di mutuo quindicinale con cui il Banco di Chiavari e della Riviera Ligure concede ai Sigg.ri la somma di 120.000,00€ .

²Contratto di mutuo quindicinale con cui Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia concede ai Sigg.ri la somma di 170.000,00€ .



Trascrizione contro l'esecutata (RBRLNE24P45D122N) trascritta al R.P. Nr. 4301 (R.G. 5671) in data 27/06/2016: verbale di pignoramento a favore di Banca Carige S.p.A Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, in virtù di atto giudiziario del 21/6/2016 (rep. Nr. 6206). La trascrizione colpisce l'intera proprietà dell'immobile esecutato e riporta i dati catastali corretti di detto immobile (Catasto Fabbricati di Sestri Levante F.18,P.865 Sub.256-A10). La Banca Carige procede per il pagamento di 182.935,56€

N.B.2 : I dati catastali riportati sono corretti (Catasto Fabbricati di Sestri Levante F.18,P.865 Sub.256-A10) .

4.3 Altri Oneri giuridici

Premessa: la figlia dell'esecutata ha dichiarato non esservi oneri giuridici pregiudizievoli se non quelli rilevabili dalla situazione ipotecaria.

4.3.1 Domande giudiziali o altre iscrizioni pregiudizievoli: non ve ne sono e quindi nessuna rimarrà a carico dell'aggiudicatario *(Nota: non sono infatti presenti iscrizioni / trascrizioni di questo genere nel certificato storico ventennale.)*

4.3.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: non ve ne sono e quindi nessuna rimarrà a carico dell'aggiudicatario. *Nota: la proprietaria, che attualmente ha 93 anni ha acquistato il bene all'età di 76 anni, quando era già vedova . Non vi sono tracce di iscrizioni di privilegi di questo tipo nell'atto di provenienza e/o nel certificato storico ventennale agli atti.*

4.3.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno *(non si rileva infatti nulla che possa limitare l'uso dell'immobile nell'atto di provenienza e neppure compaiono iscrizioni di asservimenti urbanistici nel certificato storico ventennale in All.4.2.*



4.3.4 Altre limitazioni d'uso: nessuno *(Nota: non sono infatti presenti iscrizioni di questo genere nel certificato storico ventennale ed il CTU non ha rilevato nulla che potesse limitare l'uso dell'immobile nell'atto di provenienza.*

4.3.5 Altre trascrizioni o limitazioni d'uso che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Nessuno.

4.1 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1 Oneri per il ripristino della conformità catastale e/o urbanistico edilizia:

Nessuno. Si riporta in All. 3.1 estratto della sanatoria di cui al titolo nr. 106 del 25/10/204. *(N.B. Si ricorda quanto stabilito dal DPR 380/2001 all'art.46 commi 1 e 5)*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'amministratore (Rag. Franco Gavarini, tel. 0185.459636, e-mail. fgavarini@libero.it) ha segnalato esservi spese condominiali arretrate di ca. 1800,00€ si rimanda anche alla nota ⁴ sotto riportata.

Pertanto considerando che in base all'art.63 del dispositivo di attuazione del c.c., sono a carico dell'acquirente le spese condominiali dell'anno in cui avviene l'aggiudicazione del bene, nonché quelle relative all'anno precedente, si ritiene che l'acquirente dovrà farsi carico di almeno due rate

³ Comma1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

Comma 5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

⁴ Per l'esercizio 2017/2018 la Sig.ra Rubiera deve versare € 1.225,00; Ad oggi non è ancora stata versata la prima rata con scadenza 22/07/2017 di € 265,72 e manca ancora il saldo per i lavori di installazione valvole termostatiche e contabilizzazione calore di € 259.92 ; Nell'ultima assemblea è stato deliberato di eseguire piastrellatura dei corridoio ascensore dove è situato l'alloggio ma non le sò ancora dire l'importo ; **Al momento non ci sono spese straordinarie urgenti**



ordinarie annuali più quanto dovuto per rate straordinarie scadute nell'anno dell'aggiudicazione e dell'anno precedente e quindi indicativamente 3000€.

Si segnala che le spese condominiali ammontano a ca.2400,00€/anno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (estratto dal certificato storico ventennale, dall'atto di provenienza e dalla visura catastale)

L'attuale proprietario è l'esecutata Sig.ra _____, nata a _____ che lo ha acquistato con atto Notaio Francesco Giampietruzzi di Sestri Levante rep. 45695, trascritto a Genova al R.P. 1586/R.G. 2147 in data 18/3/2000.

Il precedente proprietario è stata la Sig.ra _____, nata a _____ che ha acquistato l'immobile con atto Notaio Luigi Orso di Camogli in data 14/11/1994 rep. 28080, registrato a Rapallo il 28/11/1994 al nr. 573 e trascritto a Chiavari il 30/11/1994 al Nr. R.P./R.G. 7040/5607.

Il primo proprietario e costruttore dell'immobile é la società "Immobiliare Casablanca S.R.L." con sede in Genova, che dopo averlo costruito ne ha venduto la proprietà con l'atto sopra citato.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Si riporta in All. 3.1 estratto della concessione in sanatoria di cui al titolo nr.106 del 25/10/204 e del progetto allegato e quindi approvato.

Si rileva che detto progetto corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile, salvo per l'installazione nel bagno ed antibagno di un controsoffitto in cartongesso di piccolo spessore, peraltro non in buone condizioni e pertanto da risistemare.



Anche la planimetria catastale depositata in data 9/12/2010 e quindi dopo la concessione di cui sopra è conforme allo stato di fatto attuale. Pertanto non si rilevano abusi edilizi.

Si segnala peraltro che i lavori di costruzione del fabbricato, di cui l'immobile in causa fa parte, **dichiarato agibile dal Comune di Sestri Levante**, è stato realizzato in esecuzione della concessione edilizia Nr. 77 in data 25/9/1984 e successive varianti rispettivamente Nr. 45 del 30/9/1987, Nr. 42 del 15/4/1988, Nr. 101 del 13/8/1988, Nr. 112 del 30/10/1990, Nr. 52 del 9/6/1993, Nr. 53 del 9/6/1993.

8. INDAGINE URBANISTICA

L'immobile è situato in zona TU, per quanto riguarda la disciplina paesistica del PUC vigente (2012) e in zona AC (B3) (ambiti di conservazione formati da tessuti eterogenei), relativamente alla struttura del suddetto PUC vigente (*Piano Urbanistico Comunale variato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 6 del 16/01/2013, diventata efficace con Provvedimento n.ro 1276 del 26/03/2014 reso dal Dirigente del Servizio di Pianificazione Generale e di Bacino della Provincia di Genova*) (cfr. All. 3.2). Si segnala che all'art. 21.9 del suddetto PUC ⁵ non viene citato espressamente, come ammesso, quanto previsto dall'articolo 3.6 (modifica di destinazione d'uso senza opere). Peraltro il CTU ha interpellato al riguardo i tecnici del Comune (Edilizia Privata) che hanno però segnalato essere concesso il cambio di destinazione d'uso, purché l'immobile rientri nei parametri tecnici previsti dal REC. Inoltre l'amministratore ha segnalato essere state effettuate modifiche di destinazione d'uso nel caseggiato anche

⁵ Da PUC vigente: "ART.21.9 AC(B1), AC(B3). AMBITI RESIDENZIALI FORMATI DA TESSUTI OMOGENEI SATURI E DA TESSUTI ETEROGENEI.: Negli ambiti AC(B1) / AC(B3) sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 punti 3.1, (manutenzione ordinaria) 3.2 (manutenzione straordinaria), 3.3 (restauro), 3.4 (risanamento conservativo), ...omissis... Sono altresì consentiti: a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, punto 3.5 (ristrutturazione edilizia), 2° comma, lett. a), b), c), d), e); ... omissis. ...Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art.18. ..."



di recente ed in particolare dopo il 2012 (data di approvazione del PUC vigente).

Relativamente alla zonizzazione dell'assetto insediativo del PTCP l'immobile si trova situato in zona TU (cfr. All. 3.3).

9. VINCOLI

Non vi sono vincoli paesaggistici o idrogeologici (cfr. All. 3.4).

Non esistono altri vincoli, in particolare quello sulla tutela del patrimonio storico architettonico (L. 1089 del 1/6/1939 e successiva 490/99 e D.Lgs. 42/2004)

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture portanti verticali e orizzontali in cemento armato, solai in latero cemento. Condizioni: buone (*assenza di crepe significative o segni che possano denunciare cedimenti strutturali*)

Coperture: tetto a lastrico solare, apparentemente in discrete condizioni. (*Il Sig. Salis, genero dell'esecutata,, segnala esservi rilevanti perdite, specie dal lucernario in vetrocemento, mentre l'amministratore non ha segnalato l'esigenza a breve di opere di manutenzione straordinaria*).

Scale: interne, strutturalmente in buone condizioni.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna: pavimentazione antistante il portone, in asfalto in discrete condizioni

Pareti esterne di facciata: le facciate sono costituite da finestroni a doppi vetri (vedere foto), costituenti gli infissi esterni: formati da finestre a vasistas con tapparelle alla veneziana. *Il Sig. Salis, genero dell'esecutata,*



segnala esservi delle perdite e che pertanto le finestre andrebbero sostituite)

Portone Nr. 32 di accesso alle scale ed all'ascensore: in ferro verniciato rosso, in buone condizioni.

Corridoio al 2[^] piano: pavimentazione in piastrelle di plastica a bolli di colore rosso.

Scala: pedate ed alzate in granito in buone condizioni, salgono fino al 2[^] piano e fiancheggiano l'ascensore.

Portoncino di ingresso: è costituito da una porta blindata in buone condizioni.

Infissi interni: porte a soffietto in plastica in buone condizioni.

Pavimenti: nel bagno in piastrelle in ceramica grigio scuro, piacevoli alla vista ed in buono stato. Nel resto dell'immobile in marmette scure screziate di bianco in buone condizioni.

Pareti/soffitti: le pareti sono ovunque in intonaco verniciato bianco in discrete condizioni (non si rilevano macchie o sfogliamenti), nel bagno vi son piastrelle in ceramica bianca di tipo ordinario, in discrete condizioni, si rileva presenza di muffa nelle fughe. Nel locale utilizzato a cucina si rileva applicazione di piastrelle in corrispondenza della zona cottura/lavandino.

I soffitti: sono in intonaco verniciato con colori traspiranti lavabili bianchi, in buone condizioni. Nel bagno si rileva un controsoffitto in cartongesso, verniciato bianco, in mediocri condizioni.

Impianti:

Citofonico/apri portone: presente e funzionante



Ascensore: esistente

Gas: non esistente nei locali.

Idrico: sotto traccia ed allacciato alla rete comunale. Impianto di riscaldamento ACS autonomo con boiler elettrico ad accumulo.

Termico: vi è impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a gas ancora originale (1988ca.).

Telefonico: presente

Elettrico: sotto traccia e dotato di filo di terra.

11. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

A) STIMA IN BASE AI PARAMETRI TECNICI.

Il procedimento di stima e' stato effettuato "a valore venale", ossia in base ai metri quadri lordi vendibili dell'appartamento moltiplicati per i prezzi medi unitari a metro quadro rilevati nella zona. I metri quadrati lordi vendibili, sono pari a ca. 66mq. L'importo a metro quadrato per gli uffici (terziario), fornito dall'OMI (Osservatorio Immobiliare dell'agenzia del territorio) per la zona b2 (zone centrali/connesse al centro storico) varia da un minimo di 3300€/m² a un massimo di 4600€/m² (vedere All. 3.4). Assumendo l'importo minimo, data la situazione del mercato immobiliare conseguente al perdurare degli effetti della crisi, si arriverebbe ad un importo di $66 \times 3300 = 217.800,00\text{€}$. A detta delle agenzie interpellate tale valore è esageratamente elevato.

Altre indicazioni utili sono fornite dalle agenzie del luogo interpellate che segnalano di essere ben a conoscenza del valore degli immobili nel fabbricato di Via Eraldo Fico per averne venduti diversi. Assumeremo un importo di 2600€/mq corrispondente alla media dei valori forniti dalle



agenzie interpellate e ritenuto ragionevole per la zona. Pertanto si stima il valore dell'immobile esecutato pari a $2600\text{€}/\text{mq} \times 0,66\text{mq} = 171.600,00\text{€}$.

Da questo valore si devono dedurre gli oneri spettanti ai nuovi acquirenti a fronte delle spese condominiali insolute dei due anni precedenti l'acquisto. Dedurremo quindi prudenzialmente 3000€ dall'importo sopra calcolato. Il valore dell'immobile in condizioni di mercato libero si assume pertanto pari a 168.600,00€. L'importo di cui sopra però deve essere ulteriormente ridotto per la necessità di procedere ad una vendita all'asta e quindi in tempi ridotti e senza poter raggiungere la totalità dei possibili acquirenti, non pratici delle particolari procedure e/o poco inclini a servirsi delle aste giudiziarie e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Per le ragioni di cui sopra si propone quindi per l'immobile un ulteriore abbattimento del valore pari al 15% sul valore sopra calcolato. L'importo a base d'asta viene assunto quindi pari a $168.600 \times 0,85 = 143.310,00\text{€}$ arrotondato a **143.000,00€ (centoquarantatremila euro)**.

12. DIVISIONE IN LOTTI

Date le caratteristiche dell'immobile oggetto del pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti, per le ridotte dimensioni.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

- Nomina con ordinanza in data 28/4/2017
- Giuramento in data 10/5/2017
- Esame certificato storico 15/5/2017
- Richiesta dati storici catastali e planimetria (Ag. del Territorio di Genova) in data 19/5/2017
- Sopralluogo in data 26/5/2017



- Richiesta estratto PRG, PTCP , verifica esistenza di richieste di sanatoria, progetti approvati-decreti di abitabilità-condoni-vincoli: in data 28/9/2017.
- Ultimazione redazione relazione di stima ed invio via e-mail e via posta ordinaria della relazione medesima all'avvocato precedente, all'esecutata e consegna in cancelleria in data 6/10/201

14. DOCUMENTI ALLEGATI

ALL.1:-Nomina a CTU quesito, giuramento, verbale del sopralluogo, planimetria dell'unita' immobiliare rilevata durante il sopralluogo, APE.

ALL.2:-Planimetrie esistenti a Catasto (attuale e storica) e dati catastali dell'unità immobiliare-visura storica catastale.

ALL.3:-Altri dati reperiti presso gli Uffici Tecnici del Comune (concessione in sanatoria, estratti del PRG PTCP vincoli etc.).

ALL.4:- Certificato storico ventennale, atto di provenienza,

ALL.5:-Fotografie dell'unita' immobiliare

Genova 6/10/2017

