

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ada LUCCA

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra:

, Creditore procedente

contro

Debitori eseguiti

Numero di ruolo Esecuzioni: 2/2017

PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Renato Delucchi
(successivamente sostituito dalla Dott.ssa Ada Lucca) ha
posto all'esperto Arch. Ibleto Fieschi - iscritto
all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova
al n° 1523 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 precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

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;

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 e comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli e 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

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

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 della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni 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'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art. 46, comma 5° 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.

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 su Polisweb la certificazione notarile sostitutiva della documentazione catastale; la planimetria catastale, che non è presente, è stata da me acquisita e viene inserita negli allegati alla presente perizia (All. 1).

...provveda quindi alla determinazione del valore di



mercato dell'immobile

Ho compiuto il rilievo planimetrico dell'immobile di Via S. Bartolomeo del Fossato 24/6 (allegato 2), da cui ho potuto riscontrare che la superficie commerciale dei locali è di mq. 73. L'appartamento possiede anche un balcone della superficie di mq. 3,50.

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, come indicato nel quesito; la seconda interpellando il titolare di uno studio immobiliare, che mi ha fornito una valutazione sintetica formulando una stima di tipo comparativo con unità immobiliari simili.

Bisogna considerare la superficie catastale lorda, da computarsi 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%; il poggiolo viene computato in misura del 30%.

Pertanto abbiamo:

- appartamento mq. 73
- poggiolo mq. 3,50; computato al 30% conta per mq. 1,05.

In totale abbiamo quindi mq. 74,05 da arrotondare a mq. 74.



L'appartamento in esame è accatastato in categoria A/3, cioè come "abitazione di tipo economico" secondo la tabella delle categorie catastali.

Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico in questa zona della città, va da un minimo di € 810/mq. ad un massimo di € 1200/mq. (allegato 3).

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 810/mq. ed € 1200/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'appartamento insiste, la facilità di accesso anche carrabile, l'altezza di piano, il soleggiamento, la vista, la luminosità, lo stato di manutenzione, le prestazioni energetiche ecc.

Quanto alla qualità dell'edificio, si tratta di un fabbricato in cemento armato risalente al secondo dopoguerra, costituito da un edificio di 3 piani ad uso residenza posto sopra ad un altro corpo di fabbrica che gli fa da basamento, avente accesso indipendente ed altra destinazione d'uso. Nella foto 1 il condominio di V. S.Bartolomeo del Fossato 24 è quello dipinto di verde, avente accesso dalle scalette visibili in basso nell'immagine.

Il fabbricato ha copertura piana non praticabile e non



presenta alcuna caratteristica architettonica di pregio (foto 2 e 3). E' in condizioni di manutenzione accettabili, ma non ha vista ed è tra l'altro adiacente all'autostrada; nonostante l'installazione dei pannelli fonoassorbenti subisce il continuo rumore del traffico.

Quanto all'accessibilità, il palazzo è disposto in fregio alla strada carrabile, però per raggiungere gli appartamenti bisogna salire le scale di cui si è detto sopra (meglio raffigurate nella foto 4) e non c'è ascensore; l'accesso quindi non è particolarmente comodo.

L'appartamento si trova al secondo piano e prospetta sul retro, pertanto non ha vista, se non quella del tunnel dell'autostrada. Quanto alle prestazioni energetiche, l'immobile ricade in categoria F (vedi attestato di prestazione energetica).

Valutando tutti questi aspetti, bisogna considerare dei valori bassi nella corrispondente categoria dell'allegato 3; per formulare un prezzo realistico è in ogni caso necessario tenere conto dell'attuale crisi di mercato, che oggi effettivamente rende difficile monetizzare in una compravendita il valore reale di un immobile.

Si è preso atto inoltre della quotazione espressa dall'agente immobiliare consultato; considerando tutti questi aspetti, non sembra realistico quotare l'immobile



sopra al valore minimo di €. 810/mq.

Quindi, moltiplicando mq. 74 x €. 810/mq., per l'appartamento di Via S. Bartolomeo del Fossato 24/6 determiniamo un valore di mercato di **€. 59.940,00.**

Nella determinazione del prezzo dell'immobile bisognerà poi tenere conto delle spese condominiali insolute (risulta un debito complessivo di € 1.288,32 - vedi punto b5) e della regolarizzazione della piantina catastale (€ 300 - vedi punto b7).

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

La suddivisione dell'immobile in lotti autonomi non è possibile, trattandosi di un appartamento avente un solo bagno ed una sola cucina.

...1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

L'immobile di Via S. Bartolomeo del Fossato 24/6 risulta censito al Catasto Fabbricati di Genova, Sezione Urbana SAM, foglio 39, particella 420, sub. 8. Confina a sud col vano scale del Condominio di Via S. Bartolomeo del Fossato 24, a nord e ad est con gli adiacenti appartamenti del fabbricato e ad ovest con un distacco verso l'autostrada.

2. una sommaria descrizione del bene

L'appartamento in esame si trova al secondo piano ed è



composto da un ingresso (foto 5), un soggiorno (foto 6), due camere (foto 7 e 8), una cucina (foto 9) ed un bagno (foto 10); l'appartamento dispone anche di un corridoio distributivo e di un ripostiglio esterno.

I pavimenti sono in piastrelle. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; bagno e cucina presentano muri piastrellati.

I locali sono alti 3 metri; le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono piuttosto buone.

Le porte interne sono in legno, le finestre in alluminio; riscaldamento ed acqua calda sanitaria sono gestiti da un impianto autonomo. L'appartamento è dotato di citofono.

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

Il bene risulta di proprietà degli esecutati

(in misura del 50% ciascuno), i quali ne sono venuti in possesso nel 2005 acquistandolo da e , che lo possedevano dal 1992.

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



e comunque con data certa anteriore

Attualmente l'appartamento è occupato dagli esecutati e dalla loro figlia.

5. l'esistenza di formalità, vincoli e 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...

L'edificio di Via S. Bartolomeo del Fossato 24 non risulta tra i beni architettonici vincolati dalla competente Soprintendenza.

...riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione...

Il Sig. _____, amministratore dello stabile, mi ha comunicato che nell'esercizio 2015 l'importo delle spese fisse relative all'amministrazione ordinaria è stato di € 508,04, mentre nel 2016 è stato di € 491,29, siamo quindi su una media di circa 500 € all'anno.

...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....

L'Amministratore mi ha comunicato che il debito



dell'interno 6 per lavori straordinari svolti è di
€ 654,32, mentre l'importo ad oggi dovuto per
l'amministrazione ordinaria ammonta a € 634,00.

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

Dall'esame dei documenti risulta quanto segue:

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- Iscrizione N. 17823/3951 del 14/4/2005 nascente da
atto di mutuo del 6/4/2005 a favore di

(Sede di Torino - C.F.) e contro

(C.F.) e

(C.F.).

TRASCRIZIONI:

- Nota di trascrizione del 14/4/2005 (Registro Generale
n.17822, Registro Particolare n.10708) con cui gli
esecutati venivano in possesso dell'immobile per averlo
acquistato mediante atto di vendita del Notaio

del 6/4/2005 - Rep.114023 - da e

).

- Nota di trascrizione del 23/1/2017 (Registro Generale
n.2164, Registro Particolare n.1547) nascente da verbale
di pignoramento immobili del 16/12/2016 - N. Rep. 12283,
emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova
a favore di - (C.F.



e contro

(C.F.

) e

(C.F.

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

L'appartamento risulta agibile e sostanzialmente conforme alla planimetria depositata a catasto, se non per piccole differenze nella conformazione di due tramezze; tali difformità - in effetti non rilevanti - possono essere regolarizzate mediante un aggiornamento della planimetria catastale. La spesa per il Tecnico sarà dell'ordine di € 300.

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

Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica redatto dall'Arch.

inserita nell'Elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 4367.

Tale attestato, identificato con il n. 6532, classifica



l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe F.

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.

Come sopra anticipato, l'immobile non può essere diviso; considerando che gli esecutati ne sono proprietari al 50%, il valore stimato andrà diviso per metà ciascuno.

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

Genova, 19 febbraio 2018

Arch. Ibleto Fieschi

