

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

UNICREDIT S.P.A.
Avv. Alessandro Profumo

contro

XX XXXX XXXXX
XXXXXX XXXX
debitori esecutati

G.E.: dott. Rosario Ammendolia

RELAZIONE DI STIMA

Genova appartamento in Via Cornigliano civ. 35 int. 17 Sc. B

Il sottoscritto Geom. Rocco Attinà, libero professionista, con studio in Genova Via Isonzo n. 38C Rosso, tel. 010/387556-393685, iscritto nei Ruoli dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nei Ruoli dei Periti ed Esperti della C.C.I.A.A. di Genova al n. 1552, con verbale di affidamento incarico ordinanza del Giudice dott. Rosario Ammendolia del 20.02.2018 si impegnava a rispondere ai quesiti di seguito esplicitati:

- 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 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 a metro quadrato 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 constatare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, 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 dei 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 sulle 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 di 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 ed 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 ed urbanistica del bene 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001, 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 28.02.1985 n. 47 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
- 8) Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.
- c) Nel caso si tratti di quota indivisa verificare 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; fornire altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità ad accedere all'immobile e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario, producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta in tempo;
- riferire immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia a mezzo posta ordinaria ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito. Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

1). IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento facente parte del caseggiato sito nel Comune di Genova – Cornigliano contraddistinto dal civico 35 di Via Cornigliano distinto con il numero interno 17 Scala B, posto al piano primo e composto da ingresso con finestra, cucina, bagno, quattro camere e poggiolo.

1.1 – Dati tecnici:

Superficie catastale appartamento mq. 94.

1.2 –Identificativi catastali:

L'appartamento è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio con i seguenti dati:

Sez. COR, Foglio 79, Particella 83, sub 65, Z.C. 1A, Categ. A/3, Classe 5, Consistenza Vani 6,5, Superficie catastale mq. 94 e R.C. € 721,75.

1.3 – Regolarità catastale:

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi e precisamente è stata abbattuta una tramezza eliminando il ripostiglio e ampliando così la cucina.

1.4 – Confini:

L'appartamento confina:

- a nord muro perimetrale su distacco e su cortile interno;
- ad est muro perimetrale su Via Dufour;
- a sud appartamento int. 16;
- ad ovest vano scala e cortile interno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

periferica residenziale.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali e industriali.

Collegamenti pubblici:

Nelle vicinanze fermata dell'autobus.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo era presente nell'immobile l'esecutato Sig. XX XXXX XXXXX.

Nell'immobile risiedono:

- XX XXXX XXXXX (esecutato) nato in XXXXXXXX il XXXXXXXX dal XXXXXXXX con la sua famiglia XXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXX il XXXXXX e XX XXXXXXXX nata a XXXX il XXXXXX;
- XXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XXXX dal XXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XXXXXXXX dal XXXXXXXX;
- XXXXXX XXXX (esecutato) nato in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX già abitante nell'immobile oggetto di pignoramento è stato cancellato per irreperibilità da XXXXXX in data XXXX

come da certificati che si allegano alla presente perizia.

4. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI COME DA RELAZIONE NOTARILE DOTT. ELIA ANTONACCI AGGIORNATA ALLA DATA DEL 03.04.2017

4.1- Trascrizioni

- In data **03.07.1981** Reg. Part. N. 12082 trascrizione atto di acquisto a rogito Notaio Filippo Ferdinando Rivani Farolfi dell'immobile oggetto di stima stipulato in data 10.10.1981 n. di Rep. 14441 a favore di Branco Bruno, Boldrini Mirella, Fiori Gerolamo e Branco Lidia contro Branco Bruno e Branco Lidia.
- In data **10.04.2002** Reg. Part. N. 9233 trascrizione atto autentificato di compravendita a rogito Notaio Piero Biglia stipulato in data 19.03.2002 Rep. n. 16266 per l'acquisto dell'immobile oggetto di stima, a favore di Tello Gaspar Leandro Fortunato e Vera Gracia Maria Antonia.
- In data **28.12.2007** Reg. Part. N. 30710 trascrizione atto notarile di compravendita a rogito Notaio Maria Paola Cola in Genova in data 20.12.2007 per l'acquisto dell'immobile oggetto di stima, a favore di

XX XXXX XXXXX e XXXXXX XXXX (esecutati), contro Tello Gaspar Leandro Fortunato e Vera Gracia Maria Antonia.

- In data **30.03.2017** Reg. Part. N. 6914 trascrizione atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare dell'immobile oggetto di stima in data 13.01.2017 Rep. n. 405/2017 a favore di Unicredit SpA con sede in Roma contro XX XXXX XXXXX e XXXXXX XXXX .

4.2 – Iscrizioni

- In data **10.04.2002** Reg. Part N. 2717, iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore dell'INTESABCI SpA a carico dei Sigg. Tello Gaspar Leandro Fortunato e Vera Gracia Maria Antonia nonché di Tello Vera Juana Elsa, quale debitore non datore di ipoteca, sull'immobile oggetto di stima, a garanzia della somma di € 80.000,00, ipoteca iscritta per la somma di € 160.000,00, contratto con mutuo a rogito Notaio P. Biglia in data 19.03.2002 n. di Rep. 16267 e successivo annotamento a seguito di rinegoziazione eseguito in data 27.11.2006 n. Part. 9701..

- In data **28.12.2007** Reg. Part N. 14453, iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca di Roma SpA (oggi Unicredit SpA) a carico di XX XXXX XXXXX e XXXXXX XXXX, sull'immobile oggetto di stima a garanzia della somma di € 178.992,00, ipoteca iscritta per la somma di € 357.984,00, contratto con mutuo a rogito Notaio M.P. Cola in data 20.12.2007 n. di Rep. 12564.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 – Attuali proprietari

Agli esecutati l'immobile oggetto di perizia è pervenuto con atto di compravendita del 20.12.2007 a rogito Notaio Cola Maria Paola, come indicato in precedenza nelle trascrizioni.

5.2 – Precedenti proprietari

Sig. Tello Gaspar Leandro Fortunato nato in Ecuador il 14.02.1945 e la Sig.ra Vera Gracia Maria Antonia nata in Ecuador il 15.06.1948.

6. REGOLARITA' EDILIZIA

Da una verifica effettuata sul sito del Comune di Genova l'immobile risulta ante 1942, ed è stato edificato con progetto n. 220 del 1935 Prot. 28.06.1935 e dichiarato abitabile in data 29.07.1937 al n. 1259 (di cui si allegano schede).

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi e precisamente è stata abbattuta una tramezza eliminando il ripostiglio e ampliando così la cucina.

La sopra descritta difformità potrà essere regolarizzata tramite pratica edilizia di sanatoria per opere interne art. 22 Legge Regionale 16/2008 e successive modifiche. Se la suddetta opera è stata realizzata in data antecedente al 1985 non è soggetta a sanzione, se realizzata in data successiva fino al 2005 la sanzione applicata è di € 172,15, se successiva al 2005 bisognerà presentare una CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) per opere interne già realizzate e la sanzione è di € 1.000,00.

Con la presentazione della pratica edilizia dovrà essere eseguito aggiornamento grafico catastale mediante presentazione di nuova planimetria aggiornata presso l'agenzia delle entrate, il cui costo complessivo, anche del tecnico preposto al deposito, è di € 1.300,00 circa onnicomprensivo, esclusa la sanzione.

8. INDAGINE URBANISTICA

PUC tavola 36 – Piano Urbanistico Comunale vigente – il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato in riferimento al D.Lgs. n. 24/2004 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 Luglio 2002, n. 37- Parte Seconda Beni.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Il fabbricato si sviluppa su cinque piani, oltre il piano terra uso negozi, un piano sottostrada ad uso cantine oltre ad un piano attico, con n. 37 appartamenti divisi in scala A e scala B.

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	In cemento armato – condizioni sufficienti.
Solai	In cemento armato – condizioni sufficienti.
Copertura	Piana non praticabile.
Scale	A rampe parallele in cemento armato – ubicazione: interna – - condizioni sufficienti.
Poggioli	Il fabbricato possiede poggioli.
Componenti edilizie costruttive	
Pavim/ne esterna:	Marciapiede antistante il portone in asfalto - condizioni sufficienti
Pareti esterne	Muratura a camera d'aria – rivestimento: intonaco in arenino alla genovese – condizioni sufficienti
Portone atrio	Tipologia: in vetro a doppia anta condizioni sufficienti e cancellata in metallo.
Scale	Gradini con pedate e alzate in marmo, pavimenti in marmo, corrimano in legno – pareti atrio e scale in tinta lavabile – condizioni: scadenti.
Porta caposcala	Ad anta singola in legno – condizioni: scadenti.
Porte interne	In legno - condizioni: scadenti.
Infissi	finestre in legno e vetro in scadenti condizioni ad esclusione della finestra della cucina in alluminio anodizzato in discrete condizioni di conservazione – tapparelle in PVC in scadenti condizioni.
Cucina	Pavimento in piastrelle di ceramica – condizioni: scadenti.
Servizio igienico	Pavimenti e pareti rivestite con piastrelle di ceramica, completo di doccia, wc, bidè e lavabo – condizioni: scadenti.
Pavimenti	in graniglia alla genovese – condizioni: scadenti.
Pareti	In tinta lavabile – condizioni: scadenti.

Esposizione	Le finestre dell'ingresso, della cucina, del bagno e di una camera affacciano in un cortile aperto.
-------------	---

Impianti	
Citofonico	Presente
Ascensore	Presenti due ascensori uno per la Scala "A" e uno per la Scala "B".
Gas	Alimentazione a gas metano
Elettrico	Sottotraccia
Fognatura	Allacciata alla rete comunale
Idrico	Sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Termico	Impianto autonomo con scaldabagno per la produzione di acqua calda e riscaldamento con termosifoni. L'esecutato ha riferito che l'impianto non è funzionante.

11. SPESE DI AMMINISTRAZIONE

In base a quanto comunicato dall'Amministrazione del condominio Azzurra Amministrazioni di Benedetto Sery, in data 7 maggio 2018, il debito verso il Condominio dell'appartamento int. 17 Sc. B ammonta ad € 2.450,54 per quanto riguarda l'amministrazione ordinaria oltre ad € 2.926,05 per quanto riguarda i lavori straordinari al cornicione terminati nel 2016.

Si allega alla presente:

- Rendiconto consuntivo ordinario esercizio 2017 (01.01.2017-31.12.2017) e preventivo amministrazione ordinaria esercizio 2018 (01.01.2018 – 31.12.2018);
- Email amministratore.

Le spese di amministrazione ordinarie preventivate per l'appartamento in oggetto sono di circa € 1.080,00 annue.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Attestato di prestazione energetica n. 07201811104 rilasciato dall'Arch. Elisa Floris in data 22.03.2018 Classe E Valore Attuale EP_{gl,nren} 111,26 kWh/mq. anno

13. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non possa essere divisibile in lotti.

14. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

14.1 - Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

14.2 - 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 delle Entrate*, applicando i valori minimi;

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio F.I.A.I.P.* (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali)/Guida valore casa applicando i valori minimi;

Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali portali immobiliari.

14.3 - Stima del valore a base d'asta

Appartamento della superficie catastale pari a mq. 94.

Superficie mq. 94 x €/mq. 780,00 = € 73.320,00 (settantatremilatrecentoventi/00).

Considerando la situazione attuale di mercato contraddistinta da una stasi delle compravendite immobiliari, lo scadente stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, l'ubicazione ad un piano basso dello stabile, tenendo conto anche della zona di scarso interesse, ritengo di procedere ad un abbattimento del 20%:

€ 73.320,00 – 20% = € 58.656,00 arrotondato ad **€ 59.000,00 (cinquantanovemila/00)**.

15. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

Operazioni peritali e accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- nomina con ordinanza del 20.02.2018, quale esperto nelle procedure sopra epigrafate dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Rosario Ammendolia;
- giuramento in data 23.02.2018;
- comunicazione agli esecutati in data 06.03.2018 con raccomandata per sopralluogo per il giorno 16.03.2018 presso l'immobile oggetto della presente procedura;
- sopralluogo effettuato in data 16.03.2018;
- n. 2 sopralluoghi presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio;
- n. 1 sopralluoghi presso il Comune di Genova Edilizia Privata;
- n. 1 sopralluogo presso il Comune di Genova sezione anagrafe;
- n. 2 sopralluoghi presso l'archivio notarile per richiesta e ritiro copia dell'atto di provenienza.

Ritenendo di aver assolto all'incarico conferito, a disposizione per ogni altra eventuale incombenza e/o chiarimento, il sottoscritto si rassegna.

Genova, 9 maggio 2018

Il Perito

Geom. Rocco Attinà