

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

CORDUSIO RMBS UCFIN SRL
e per Essa quale Mandataria doBank S.p.A.

Creditrice procedente
Avv. Carlo Castagnola

contro

XXX
debitrice esecutata

G.E.: dott.ssa P. Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

***Carasco (GE) appartamento in Via Pontevecchio civ. 2 int. xx
con annessa cantina***

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.ssa Paola Zampieri del 09.12.2016, 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

Intera proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato sito nel Comune di Carasco (GE) contraddistinto dal civico 2 di Via Pontevecchio segnato con il numero interno XX, posto al piano terra e composto da ingresso, angolo cottura con soggiorno, bagno, due camere e terrazzino.

E' annessa all'immobile cantina segnata con il n. due posta al piano interrato e una porzione di terreno ad uso giardino con accesso non diretto dall'appartamento.

1.1. – Dati tecnici:

Superficie catastale mq. 81.

1.2. – Identificativi catastali

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

Foglio 6, Particelle 573/685, sub XX, Categ. A/4, Classe 3, Consistenza Vani 5,5, Superficie catastale mq. 81 e R.C. € 193,15.

1.3 – Regolarità catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi ad eccezione dell'abbattimento di due

tramezze, di cui una solo parzialmente, tra l'angolo cottura e il soggiorno.

1.4 – Confini:

L'appartamento confina:

- a nord appartamento int. 1 e vano scala;
- ad est muro perimetrale su distacco;
- a sud muro perimetrale su Via Pontevecchio;
- ad ovest distacco su giardini;
- sopra appartamento int. 4;
- sotto cantine.

La cantina confina:

- a nord cantina int. 4;
- ad est corridoio di accesso alle cantine;
- a sud muro perimetrale su distacco;
- ad ovest muro perimetrale su distacco.

Il giardino confina:

- a nord giardino di pertinenza appartamento int. 1;
- ad est proprietà comune;
- a sud giardino di pertinenza appartamento int. 3;
- ad ovest diversa proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

centrale residenziale.

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

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali.

Collegamenti pubblici:

Nelle vicinanze fermata dell'autobus.

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

3.1 – Attuali proprietari

All'esecutata l'immobile oggetto di perizia è pervenuto con atto di acquisto a rogito Notaio Andrea Guglielmoni in data 24.07.2003 Rep. n. XXX, trascritto a Chiavari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 28.07.2003 all'art. 6453.

3.2 – Precedenti proprietari

Sig. Brignole Sergio Antonio e Brignole Luigi Stefano come indicato nelle trascrizioni.

4. STATO DI POSSESSO

Nell'immobile risiede l'esecutata e come indicato nel certificato dello stato di famiglia i seguenti soggetti:

- XXX nata a Guayaquil (Ecuador) il 25.08.1969;
- XXX nato a Guayaquil (Ecuador) il 29.03.1978;
- XXX nato a Genova il 02.06.2010.

5. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI NOTAIO ELIA ANTONACCI AGGIORNATE A GIUGNO 2016 E INTERVENTO DI EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE IN DATA 24.10.2016

5.1- Trascrizioni

- In data **19.12.1984** Reg. Part. N. 6569 trascrizione a Chiavari dell'atto di assegnazione a rogito Notaio Piero Baratta del 20.11.1984 dell'immobile in oggetto a favore di Brignole Angelo nato a Mezzanego il 28.09.1922 per la quota di 1/3, Brignole Luigi Stefano nato a Genova il 02.07.1971 per la quota di 1/3 e Brignole Sergio Antonio nato a Genova il 31.10.1968 per la quota di 1/3.
- In data **24.01.2001** Reg. Part. N. 494 trascrizione a Chiavari della denuncia di successione n. 57/867 di Brignole Angelo deceduto il 12.05.1995 per l'immobile oggetto di stima, a favore dei figli Brignole Luigi Stefano e Brignole Sergio Antonio.
- In data **28.07.2003** Reg. Part. N. 6454 trascrizione accettazione tacita di eredità.
- In data **25.05.2016** Reg. Part. N. XXX trascrizione atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore della Cordusio RMBS UCFIN srl con sede in Verona contro XXX gravante sull'immobile oggetto di stima.
- In data 24.10.2016 ricorso per intervento di Equitalia Servizi di riscossione SPA sino alla concorrenza del proprio credito di € 42.939,14.

5.2 – Iscrizioni

- In data **28.07.2003** Reg. Part N. 1359, iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Chiavari, a garanzia di mutuo a favore di Unicredit Banca per la Casa SpA con sede in Milano contro la Sig.ra XXX, per l'immobile oggetto di stima, a garanzia della somma di € 100.000,00, ipoteca iscritta per la somma di € 200.000,00.
- In data **21.08.2014** Reg. Part N. 598, iscrizione di ipoteca legale iscritta a Chiavari, per € 50.168,60 a favore di Equitalia a carico della Sig.ra XXX, per l'immobile oggetto di stima.

6. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 09.05.1977.

In data 15.05.2003, Protocollo n. 179517, è stato depositato all'Agenzia del Territorio (ora agenzia delle entrate) una rettifica per una diversa rappresentazione grafica. Da un sopralluogo presso gli uffici

comunalì di Carasco il Progetto per l'edificazione della casa risulta con licenza edilizia n. 12 del 1954 e non è stato possibile reperire copia del progetto.

Da sopralluogo in loco e confrontando la planimetria catastale depositata nel 1983 con quella attuale sono risultate le seguenti difformità:

diversa ubicazione della finestra nella stanza adiacente il bagno, della finestra della cantina e la realizzazione di una piccola tramezza tra il cucinino e il soggiorno.

Risulterebbero ad oggi abbattute le due tramezze (di cui una solo parzialmente) che dividevano il cucinino dal soggiorno. Le finestre risulterebbero presenti nella posizione attuale fin dalla realizzazione della casa. Per quanto riguarda l'abbattimento delle tramezze suddette si può sanare in base alla Legge Regionale 16/2008.

Le sopra descritte difformità potranno essere regolarizzate tramite pratica edilizia di sanatoria per opere interne. Se le opere sono state realizzate in data antecedente il 1985 non sono soggette a sanzione, se realizzate in data successiva fino al 2005 la sanzione applicata è di € 172,15, se successive all'anno 2005 la sanzione è di € 1.000,00.

Con la presentazione della pratica edilizia dovrà essere eseguito aggiornamento 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.

7. INDAGINE URBANISTICA

L'immobile è ubicato in zona satura del centro urbano denominata Z.T.S.C.U. 15.

8. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato in riferimento al D.Lgs. n. 42/2004 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 Luglio 2002, n. 37- Parte Seconda Beni.

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	In cemento armato e muratura
Solai	In cemento armato
Copertura	A falde.
Scale	In cemento armato – ubicazione: interna – - condizioni discrete.
Poggioli	Il fabbricato possiede dei terrazzini con ringhiere in metallo.
Piani dell'edificio	Tre piani con n. 6 appartamenti oltre il piano seminterrato con n. 12 cantine.

Componenti edilizie costruttive	
Pavim/ne esterna:	Marciapiede antistante in pietra - condizioni sufficienti
Pareti esterne	Muratura a camera d'aria – rivestimento: intonaco in arenino alla genovese – condizioni sufficienti.

Portone atrio	Tipologia: ad unica anta in alluminio e vetro condizioni sufficienti.
Scale	Gradini con pedate in marmo, pavimenti in ceramica, ringhiera in ferro con corrimano in legno – pareti atrio e pareti scale in tinta lavabile – condizioni: sufficienti
Porta caposcala	Anta singola in legno – condizioni: scadenti.
Porte interne	In legno - condizioni: scadenti.
Infissi	finestre: doppia anta a battente in legno e vetro in scadenti condizioni, in tinello porta finestra in legno e vetro a battente singola in scadenti condizioni – persiane in legno verniciato in scadenti condizioni.
Angolo cottura	Pavimento piastrelle di ceramica – condizioni: sufficienti. Pareti in parte rivestite con piastrelle di ceramica.
Servizio igienico	Pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica, completo di piatto doccia, wc, bidè e lavabo – condizioni: sufficienti.
Pavimenti	in piastrelle di graniglia – condizioni: scadenti.
Pareti	In tinta lavabile – condizioni: sufficienti.

Impianti	
Citofonico	presente
Ascensore	No
Gas	Alimentazione a gas metano
Elettrico	Sottotraccia
Fognatura	allacciata alla rete comunale
Idrico	Sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Termico	Dotato di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo con calderina a gas ubicata nell'angolo cottura.

10. SPESE DI AMMINISTRAZIONE ANNUE

In base a quanto comunicato dall' Amministratore del condominio Sig. Apollaro Roberto in data 21 marzo 2017, alla data odierna il debito verso il Condominio della Sig.ra XXX ammonta ad € 672,14 non risultando alcun versamento per la gestione in corso.

Si allega alla presente:

- Verbale di assemblea ordinaria del 31 gennaio 2017;
- Riparto spese esercizio 2017;
- Email amministratore con relativa situazione debitoria della Sig.ra XXX.

Le spese di amministrazione per l'esercizio 2017 per l'immobile oggetto di stima ammontano ad € 448,01.

11. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Attestato di prestazione energetica codice identificativo 07201711604 rilasciato dall'Arch. Elisa Floris in data 20.03.2017 Valore Attuale EP_{gl,nren} 163,34 kWh/mq. anno.

12. DIVISIONE IN LOTTI

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

13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

13.1 - 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 castratale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

13.2 - 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), applicando i valori minimi;

Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

13.3 - Stima del valore a base d'asta

Appartamento della superficie catastale pari a mq. 81, comprensiva della proporzionale superficie del terrazzino, del giardino di mq. 30 circa e della cantina di mq. 9 circa.

mq. 81 x €/mq. 1.150,00 = € 93.150,00.

Il sottoscritto dopo aver verificato tutti i parametri ha ritenuto di applicare il parametro minimo dell'OMI considerando la difficile situazione del mercato immobiliare e la scadente, posizione dell'immobile ritenendo di procedere ad un abbattimento del 20%:

€ 93.150,00 – 20% = € 74.520,00 arrotondato ad **€ 75.000,00 (settantacinquemila/00)**.

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

Operazioni peritali e accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- nomina con ordinanza del 09.12.2016, quale esperto nella procedura sopra epigرافata dall'III.mo Giudice Paola Zampieri;
- giuramento in data 22.12.2016;

- sopralluogo in Carasco in data 20.01.2017 all'esterno dell'immobile al fine di reperire notizie utili per poter effettuare sopralluogo;
- sopralluogo nell'immobile in data 30.01.2017;
- n. 2 sopralluoghi presso l'Agenzia delle Entrate;
- n. 2 sopralluoghi presso lo studio del Notaio Guglielmoni per richiesta e ritiro copia rogito notarile;
- n. 1 sopralluogo presso il Comune di Carasco, edilizia privata e ufficio anagrafe.

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

Genova, 20 marzo 2017

Il C.T.U. del Tribunale

Geom. Rocco Attinà