

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. DAVINI

R.E. n. 110/2016

Giudizio di esecuzione promosso da

Avv.

Contro

Esecutat

PERIZIA DI STIMA

magazzino sito in Genova, Viale Aspromonte, civ. 1 int. 3



(Immagine tratta Bing Maps)

RELAZIONE DI STIMA

dell'unità immobiliare sita in Genova (GE), **Viale Aspromonte, civ. 1 int. 3**. In data 08/10/2016, il sottoscritto dott. ing. Massimo Galli, libero professionista, con studio in Genova, Via Ilva, civ. 2 int. 12, recapito telefonico 335-675.43.44, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 5400 ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo G.E. Dott. Davini; dopo aver accettato l'incarico ha prestato il giuramento di rito.

I quesiti di rito risultano:

- 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;

- b) 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 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;**

- c) 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 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 verificati 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, 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 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.

Risposte al Quesito

Quesito a): *verifichi l'esperto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inadonei.*

La documentazione risulta completa.

Quesito b): *provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.*

È stata effettuata una ricerca di mercato sia mediante le seguenti agenzie immobiliari della zona:

-
-

sia mediante la banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio (Allegato 01).

Si è determinato un valore medio di mercato riferito alla superficie commerciale, pari a circa 1.000,00 €/m².

Nella zona non è presente un numero sufficiente di trattative di compravendita che riguardano i magazzini per cui non è stato possibile fare un confronto diretto.

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e vista la tipologia del bene che non si presta alla zona, si ritiene di applicare una riduzione del 10%, con la quale otteniamo un valore di mercato pari a circa 1.000,00 €/m² x (1.000,00 x 0,90) = 900,00 €/m².

Considerando la superficie commerciale del bene pari a circa 157,00 m², otteniamo un valore pari a 900,00 €/m² x 157,00 m² = 141.300,00 €, valore che si arrotonda a 140.000,00 € (diconsi centoquarantamila virgola zero zero).

Il valore a metro quadro di mercato individuato è pari al valore minimo della quotazione immobiliare O.M.I. indicata per la zona, dall'Agenzia del Territorio e riferita al primo semestre del 2016, per un magazzino, in un normale stato conservativo (Allegato n. 01); si ritiene che il valore minimo sia il valore più aderente all'attuale

situazione di mercato della zona, tenuto conto anche che il bene non ha un accesso carrabile il che rappresenta un limite alla fruizione del bene stesso.

Quesito c): *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.*

L'unità immobiliare fa parte di un edificio ubicato lungo Viale Aspromonte, in corrispondenza dell'incrocio con Via delle Bernardine, come risulta dall'estratto della Carta tecnica comunale (Allegato n. 02).

La zona, è situata nell'abitato di Carignano in prossimità dell'Ospedale Galliera e fa parte del Municipio I Centro Est. L'edificio della zona è a prevalenza residenziale. Nella via è presente un supermercato, assenti invece le attività commerciali di vicinato; quelle più vicine si trovano, però, a pochi minuti piedi. Nei pressi si trovano una scuola, un centro sportivo, il Teatro Carignano, il Museo di arte contemporanea di Villa Croce ed il già citato Ospedale Galliera.

Da un punto di vista urbanistico, l'edificio ricade in zona AC-IU "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" del P.U.C. (Allegato n. 03).

Il Condominio civ. 1, come indicato nell'Allegato n. 04 (Elenco Immobili), è costituito da n. 33 appartamenti, di cui n. 1 in categoria A/3 (abitazione di tipo economico) e n. 32 in categoria A/2 (abitazione di tipo civile), n. 2 uffici (categoria A/10), n. 2 magazzini (categoria C/2) e n. 25 box auto (categoria C/6).

Il fabbricato è composto da nove piani fuori terra ed uno sottostrada; l'accesso al civ. 1 è posto su Viale Aspromonte.

L'unità immobiliare è classificato al NCEU di Genova alla Sezione urbana GEA, Foglio 99, Particella 259, sub 4, Zona cens. 1, Categoria C/2, Classe 12, Consistenza 135 m², Superficie catastale totale 164 m² e Rendita Catastale di 1.798,82 € (Allegato n. 05, Visura per immobile).

A catasto l'unità immobiliare confina, partendo da Nord Est e proseguendo in senso orario, con:

- Distacco su Via delle Bernardine;
- Appartamento (portineria);
- Ufficio (interno n. 2), Cavedio e atrio/vano scale condominiale;
- Distacco su Via R. Spolidoro (strada privata).

Come si può vedere dalla documentazione fotografica relativa agli esterni ed alle parti comuni (Allegato n. 06), l'edificio, realizzato ad inizio anni Sessanta, è in un buono stato di conservazione. Le facciate sono finite con rivestimento in lastre di travertino al piano terra e due tipi di mosaico negli altri piani. Sono presenti dei balconi dotati di ringhiera metallica e gli infissi sono dotati di tapparelle. Il portone di accesso condominiale è in metallo con le specchiature in vetro.

L'atrio ha pavimento in marmo bianco, le pareti laterali sono rivestite con lastre di marmi due tipi di marmo e presentano al centro due dipinti su ceramica rappresentanti due episodi di storia genovese. Nel vano scala condominiale, dove troviamo l'ascensore, le pareti sono in intonaco tinto di rosa; le scale hanno pedate in marmo bianco con pedata in marmo rosso come la zoccolatura, le rampe sono dotate di ringhiera in metallo.

Il Condominio confina, partendo da Nord Est e proseguendo in senso orario, con:

- Via delle Bernardine;
- Viale Aspromonte;
- Viale Aspromonte;
- Via R. Spolidoro.

2. Una sommaria descrizione del bene

Il bene, posto al piano terra, ha una doppia esposizione a Nord Est, su Via delle Bernardine, ed a Nord Ovest, su Via Spolidoro (strada privata).

I locali erano occupati da un'attività commerciale, chiusa da qualche anno, ed attualmente sono sfitti. Si trovano ancora nei vari locali, arredi e materiali di scarso valore che non sono presi in considerazione nella stima.

Il bene è dotato di due accessi, uno principale dal vano scala del civ. 1 di Viale Aspromonte ed uno secondario da Via Spolidoro, attraverso il terrazzo non di proprietà, ma con diritto di uso esclusivo perpetuo.

Dal vano scala condominiale si accede, attraverso un piccolo locale ingresso, al disimpegno che conduce ad un bagno, ad un ripostiglio, ad un ufficio ed al magazzino che è il locale principale.

Da questo si raggiunge un secondo bagno ed un secondo ufficio reception, direttamente accessibile dal terrazzo lungo Via Spolidoro, delimitato dal magazzino attraverso una parete vetrata con telaio metallico.

Il vano magazzino è dotato di quattro finestre che si aprono su un terrazzo al piano, non di proprietà, verso Via delle Bernardine.

Anche il secondo bagno ha una finestra con esposizione come il magazzino, mentre il bagno principale e l'ingresso si affacciano sul cavedio.

L'ufficio, dotato di una finestra, e la reception, dotato di finestra e di una porta-finestra, invece hanno esposizione su Via Spolidoro.

Il bagno principale è dotato di lavabo, vasca, wc e bidet, quello secondario di lavabo, mezzavasca e wc.

Come risulta anche dalla documentazione fotografica (Allegato n. 07), il bene ha le seguenti caratteristiche:

- altezza dei vani 3,05 m ad eccezione dell'ufficio che ha un controsoffitto con altezza 2,85 cm;
- la porta di ingresso è a doppia anta in legno non blindata;
- le porte interne sono in legno non di pregio o in metallo;
- il pavimento del magazzino è in graniglia e pietra, tranne che nei bagni dove è presente una piastrella in ceramica;
- i bagni hanno il rivestimento in piastrelle di ceramica;
- le finestre hanno serramenti in alluminio con doppio vetro dotati di tapparelle;

- le finestre dei servizi e della cameretta hanno serramenti in legno o metallo con vetro semplice e sono dotate di tapparelle;
- i caloriferi sono in alluminio;
- degli impianti non si hanno informazioni sulla loro certificazione;
- l'impianto elettrico è esterno con canalette.

La superficie commerciale del bene è pari a 157,38 m² ed è stata calcolata considerando la totalità della superficie principale, comprensiva dei muri perimetrali e di metà dei muri di divisione con le altre proprietà; la superficie equivalente del terrazzo al piano, di cui si gode solo del diritto di uso esclusivo perpetuo, è stata calcolata al 5% della superficie totale, tenuto conto anche del fatto che è posto lungo la strada ed il suo utilizzo è di poca importanza rispetto alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Le superfici parziali suddette corrispondono a:

- Superficie principale = 155,71 m²;
 - Superficie terrazzo (0,05 x 33,40 m²) = 1,67 m²
- Totale = 157,38 m²

Le superfici nette dei singoli vani sono:

Magazzino	=	73,70 m ²
Ufficio	=	18,50 m ²
Reception	=	19,80 m ²
Ingresso	=	2,60 m ²
Ripostiglio	=	1,20 m ²
Bagno 1	=	5,10 m ²
<u>Bagno 2</u>	=	<u>2,00 m²</u>
		Totale = 122,90 m ²

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

L'appartamento è di proprietà dell'esecutata e precisamente:

- , nat a Genova il , avente c.f. , per la piena proprietà.

Di seguito, si ripercorre l'evoluzione della proprietà dell'unità immobiliare, partendo dalla situazione attuale superiore agli ultimi venti anni (Allegato n. 08 visura storica dell'immobile):

1) **dal ad oggi:** con Successione testamentaria al , decedut il , come da testamento pubblicato con verbale del Notaio registrato a il , al n. e denuncia di successione n. , trascritta a il all'art. e accettazione di eredità con beneficio di inventario di cui all'atto a rogito del Notaio in data Rep. n. , trascritta a il all'art. ;

2) **dal al :** con Atto a rogito del Notaio Rep. n. , trascritto a Genova il all'art. , acquista la piena proprietà (Allegato n. 09);

3) **dal al :** con consistenza maggiore e diversa dall'attuale, con Atto di fusione del Notaio del , Rep. n. , trascritto a Genova l' all'art. e successivo Atto di mutamento di denominazione sociale, a rogito del Notaio del , Rep. n. trascritto a Genova l' all'art. , la società assumeva l'esclusiva proprietà.

4. *lo stato di possesso del bene.*

Il bene attualmente è sfitto.

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

Sul terrazzo, come indicato in precedenza esiste un diritto di uso esclusivo perpetuo.

Da comunicazione dell'amministratore del Condominio, , risulta che:

- i millesimi di proprietà sono pari a 27/1000;

- le spese fisse di gestione e di manutenzione dal 01/10/2014 al 30/09/2015, ammontano a 7.477,03 € (di cui 3.695,79 € di spese Particolari), a cui bisogna aggiungere il saldo dell'anno di gestione precedente, pari a 24.477,54 € per un totale, quindi, di 31.954,57 €, che è stato riportato a saldo l'anno successivo;
- le spese fisse di gestione e di manutenzione dal 01/10/2015 al 30/09/2016, ammontano a 3.197,22 € (di cui 610,50 € di spese Particolari), a cui bisogna aggiungere il saldo dell'anno di gestione precedente, pari a 31.954,57 € per un totale, quindi, di 35.151,79 €, che è stato riportato in saldo l'anno successivo;
- dai prospetti ricevuti dei bilanci si può evincere che le spese di amministrazione annue si aggirano intorno ai 3.000,00 €;
- Dall'estratto conto del 28/02/2017, il debito con il Condominio risulta pari alla somma del saldo del 2016 e due rate di Preventivo di Gestione per l'esercizio 2016/2017 (scadute il 24/11/2016 ed il 01/02/2017, pari entrambe a 855,00 €) e precisamente a $35.151,79 € + 855,00 € + 855,00 € = 36.861,79 €$.
- Alla data del 16/02/2017, non sono state deliberate spese straordinarie.

Da una verifica effettuata presso la Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici della Liguria è risultato che l'immobile non è sottoposto a tutela.

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

La documentazione ipocatastale agli atti risulta essere:

- Atto Amministrativo per ipoteca volontaria iscritta a _____ il _____ al n. _____ del Reg. Part. e al n. _____ del Reg. Gen. per _____, derivante da concessione a garanzia dell'originario debito di _____ €, contratto con mutuo a rogito del Notaio _____ in data _____ Rep. n. _____, in favore della _____ e a carico del _____ per la piena proprietà del bene in oggetto della perizia e di un altro immobile riportato al _____ di _____ sez. _____, fg. _____, part. _____, sub. _____;

- Atto Amministrativo per ipoteca volontaria iscritta a _____ il _____ al n. _____ del Reg. Part. e al n. _____ del Reg. Gen. per _____ €, derivante da concessione a garanzia dell'originario debito di _____, contratto con mutuo a rogito del Notaio _____ in data _____ Rep. n. _____ (Allegato n. 10), in favore del _____ e a carico del _____ quale terzo datore di ipoteca per la piena proprietà del bene in oggetto della perizia e di un altro immobile riportato al _____ di _____, sez. _____, fg. _____, part. _____, sub. _____ nonché della società _____ quale debitore non datore di ipoteca;
- Atto Giudiziario per ipoteca giudiziale iscritta a Genova in data _____ al n. _____ del Reg. Part. e n. _____ del Reg. Gen. per _____ a favore di _____ a carico _____, per la piena proprietà del bene e altri immobili nel Comune di _____, gravante anche su altri beni di altre proprietà di altri soggetti, a garanzia dell'originario debito di _____ derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di _____ in data _____ n. _____.
- Pignoramento immobiliare trascritto a Genova il _____, all'art. _____ in favore della _____ a carico della sig.ra _____, per la piena proprietà del bene esecutato nonché di altro bene riportato al NCEU di _____, sez. _____, fg. _____ part. _____, sub. _____ (ex sub. _____), in forza di Atto esecutivo del Tribunale di Genova notificato il _____ rep. n. _____;
- Pignoramento immobiliare trascritto a _____ il _____ al n. _____ del Reg. part. n. _____ del Reg. gen. in favore della _____ a carico della sig.ra _____ per la piena proprietà del bene esecutato, in forza di Verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di _____ del _____ rep. n. _____.

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.

A seguito di una ricerca presso l'Ufficio Visura progetti e l'Ufficio Condoni del Comune di Genova sono state riscontrate tre istanze relative al bene esecutato:

- Concessione n. del (Allegato n. 11) ad eseguire le opere del progetto n. del (prot. n.), richiesta da per i lavori di “ampliamento dei vani adibiti a magazzino e uffici mediante abbattimento e costruzione di nuova tramezza; apertura di passaggio tra i due giardini privati prospicienti i due appartamenti civ. 1, intt. 2 e 3 di Viale Aspromonte”;
- Concessione in sanatoria, Provv. n. del (Allegato n. 12) al mantenimento del mutamento di destinazione d'uso da civile abitazione a locale adibito deposito e opere interne terminate nel (Domanda n. del);
- Denuncia di Inizio Attività Obbligatoria n. del per interventi di cambio di destinazione d'uso senza opere da magazzino ad ufficio (Allegato n. 13), di cui però non si ha avuto riscontro della Fine Lavori e successiva variazione catastale.

Lo stato attuale dell'appartamento (Allegato n. 14) non corrisponde né alla planimetria catastale (Allegato n. 15) del 1985, presentata in occasione della Domanda di Concessione in sanatoria (ultimo stato autorizzato), né all'ultimo progetto depositato in Comune, relativo alla DIA Obbligatoria del 2009.

Si ritiene, quindi, che le opere interne che hanno determinato lo stato attuale siano state realizzate successivamente al 2009, senza autorizzazione.

Pertanto si dovrà procedere con Istanza di sanatoria, nello specifico con una C.I.L. Asseverata per opere interne già eseguite, per la quale dovrà essere pagata la sanzione prevista dall'art. 21 bis, comma 3 della L.R. 16/2008 pari a 1.000,00 € e procedere con una Variazione catastale.

I costi per la sanatoria risultano essere all'incirca pari a 3.000,00 € così suddivisi:

- Tariffa sanzione = 1.000,00 €
- Tariffa istruttoria C.I.L. Asseverata = 32,00 €
- Variazione catastale = 50,00 €
- Oneri tecnico presentazione C.I.L. Asseverata = 1.270,00 €
- Oneri tecnico presentazione variazione catastale = 510,00 €
- Varie = 138,00 €.

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

La certificazione energetica non è richiesta per la compravendita dei beni di categoria catastale C/2, per cui non si è proceduto alla redazione dell'A.P.E.

Quesito 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.*

Il bene in oggetto non è una quota indivisa.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, porgo distinti saluti.

Genova, 20/02/2017

Il C.T.U.



(ing. Massimo Galli)