

R.E. 961/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Roberto Bonino

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED] (debitore esecutata)

[REDACTED] (debitrice esecutata)

Relazione di stima del geometra Fabio Giardina



SOMMARIO

	Premessa - Quesito	pag. 3
Cap. Primo	Identificazione bene pignorato	pag. 4
Cap. Secondo	Descrizione sommaria	pag. 5
Cap. Terzo	Stato di possesso	pag. 5
Cap. Quarto	Vincoli e oneri giuridici	pag. 6
Cap. Quinto	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 7
Cap. Sesto	Attuali e precedenti proprietari	pag. 7
Cap. Settimo	Regolarità edilizia	pag. 7
Cap. Ottavo	Indagine urbanistica	pag. 8
Cap. Nono	Vincoli	pag. 8
Cap. Decimo	Caratteristiche descrittive	pag. 8
Cap. Undicesimo	Valutazione del prezzo a base d'asta	pag. 9
Cap. Dodicesimo	Divisione in lotti	pag. 10
Cap. Tredicesimo	Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.	pag. 10



PREMESSA - QUESITO

Il sottoscritto geometra Fabio Giardina, libero professionista con studio in Genova, Piazza Tommaseo 2/4 - tel. 010/36.58.22, iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n. 2904 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione Dott. Roberto Bonino, veniva nominato quale Esperto d'ufficio e riceveva incarico di redigere il giudizio di stima del bene pignorato interessato dall'esecuzione in epigrafe.

Il quesito formulato è il seguente:

- 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 stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile;
- d) 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. 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;
 4. 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;
dovranno essere indicati:
 - le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso e 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
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
 5. 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

6. la verifica della regolarità edilizia e 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.

e) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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.

BENE PIGNORATO

LOTTO UNICO: unità immobiliare ad uso abitativo sita in Comune di Genova – Municipio Centro Ovest (Sampierdarena) – Via San Pier d'Arena civ. 22 int. 10.

CAPITOLO PRIMO - IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

1. immobile

Appartamento contrassegnato con l'interno 10, posto al piano quinto, del caseggiato sito in Genova – Municipio Centro Ovest (Sampierdarena) – di Via San Pier d'Arena civico 10 (*vedi foto*), composto da ingresso alla genovese, cucina, tre camere da letto, bagno, wc e piccolo ripostiglio.

1.1. Dati tecnici

superficie commerciale = mq. 133,00 circa;

superficie utile = mq. 116,00 circa;

altezza interna = m 3,25 circa.

1.2. Calcolo superficie commerciale/virtuale

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente procedura, misurata secondo il criterio della superficie esterna lorda, è di seguito indicata:

abitazione mq. 133,00.=.

1.3. Identificativi catastali (allegato "A" visura e planimetria)

L'immobile in esame risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Genova in capo alla



sotto indicata ditta:

██████████ nato in ████████ il ████████ – c.f. ██████████ – proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ██████████;

██████████ nata in ████████ il ████████ – c.f. ██████████ – proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ██████████;

con i seguenti identificativi e dati di classamento:

sezione SAM – foglio 41 – particella 357 – subalterno 15 – categoria A/4 – classe 4[^] - vani 5,5 – R.C. €. 397,67.=-;

1.4. Regolarità catastale – (comma 1bis dell'art.29 della legge n. 52 del 1985).

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

L'intestazione riportata nella visura catastale corrisponde all'attuale proprietà.

1.5. Confini

Nord: affaccio sulla via San Pier d'Arena;

Est: parte vano scala e parte con altra unità immobiliare (int. 9);

Sud: parte con cavedio condominiale e parte con altra unità immobiliare (int. 12 civ. 24);

Ovest: con altra unità immobiliare (int. 12 civ. 24);

sopra: con altra unità immobiliare;

sotto: con altra unità immobiliare.

CAPITOLO SECONDO - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: zona semicentrale del comprensorio comunale, a breve distanza dal centro dello stesso, nell'ambito di una zona a prevalente indirizzo residenziale, ben servita da pubblici servizi e mezzi di pubblico trasporto, con sufficiente zone di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere abitativo civile e commerciale; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici.

Collegamenti pubblici: autostrada (casello di Ge-Ovest) a circa km. 2 – stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena a circa Km. 1 – stazione metrò di Genova Di Negro a circa km. 2,5.

CAPITOLO TERZO - STATO DI POSSESSO

██████████, ivi residente assieme ██████████ e ██████████, ed alla ██████████
██████████ (allegato "B").



CAPITOLO QUARTO - VINCOLI E ONERI GIURIDICI.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione cespite: nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.
- 4.1.5. Spese condominiali: vedasi quanto comunicato dall'Amm.re pro tempore del caseggiato (*allegato "C"*).
- 4.1.6. Attestazione prestazione energetica: si veda il certificato redatto dallo scrivente (*allegato "D"*).

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si veda quanto riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 – comma 2 c.p.c. prodotto ed agli atti (*allegato "E"*)

- 4.2.1. Iscrizioni: come da certificato notarile allegato;
- 4.2.2. Trascrizioni: come da certificato notarile allegato;
- 4.2.3. Pignoramenti: come da certificato notarile allegato;
- 4.2.4. Altre trascrizioni: nessuna
- 4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. di conformità urbanistica edilizia: come descritto al paragrafo settimo, per l'eventuale regolarizzazione amministrativa, in via cautelativa, si stima un costo minimo di €. 3.000.=..
- 4.3.2. di conformità catastale: risultano difformità, per l'eventuale regolarizzazione, in via cautelativa, si stima un costo minimo di €. 500.=..

CAPITOLO QUINTO - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: si richiama quanto comunicato dall'Amm.re pro tempore del caseggiato (*allegato "C"*);

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: si richiama quanto comunicato dall'Amm.re pro tempore del caseggiato (*allegato "C"*).

CAPITOLO SESTO - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuale proprietà

Agli esecutati il bene oggetto di perizia è pervenuto per d'acquisto dai signori [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED], effettuato con atto



in data [REDACTED], n. [REDACTED] di repertorio, a firma della Dottoressa [REDACTED], Notaio in Genova, trascritto a Genova in data [REDACTED] ai n.ri [REDACTED].

6.2. Precedente proprietà

Ai Signori [REDACTED] e [REDACTED], l'immobile in esame è pervenuto per atto di compravendita rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] trascritto a Genova in data [REDACTED] – ai n.ri [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] di Genova, per acquisto fattone dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

CAPITOLO SETTIMO - REGOLARITÀ URBANISTICA.

Dalla consultazione degli archivi comunali, sia cartaceo che informatizzato, non sono individuabili istanze, pratiche edilizie e/o varianti e/o provvedimenti autorizzativi inerenti lo stabile civico 22 di Via San Pier d'Arena. Può quindi presumersi, anche sulla scorta di alcune indagini eseguite, che il caseggiato sia stato edificato presumibilmente ad inizio del secolo scorso, quando l'attuale quartiere di Sampierdarena era comune autonomo, e cioè fino al 1926.

Supponendo pertanto che l'edificio sia preesistente alla data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42 (17 ottobre 1942), lo stesso potrebbe considerarsi conforme a condizione di avere la rispondenza dello stato attuale dei luoghi con la planimetria catastale relativa al primo accatastamento (anni 1939/40), e che l'immobile stesso non sia stato oggetto di successivi titoli edilizi.

Per l'immobile in esame l'unico elaborato grafico rintracciato e consultabile è la planimetria catastale originaria, datata 07/04/1958, che seppur non probatoria comunque rappresenta uno stato di fatto accertato ed asseverato dall'allora Tecnico incaricato e redattore.

Dalla disamina di detta planimetria, ovvero ultimo ed unico stato da presumersi legittimato, lo scrivente ha potuto rilevare delle differenze con lo stato di fatto.

Le difformità riscontrate consistono nella realizzazione di opere murarie straordinarie interne, da cui una diversa distribuzione degli spazi interni e cioè la creazione di un nuovo locale bagno in luogo del preesistente ripostiglio, nel ridimensionamento del vano adiacente il nuovo bagno, lo spostamento della porta d'accesso alla stanza d'angolo confinante con l'ingresso.

Quindi alla luce di quanto si è potuto verificare e consultare, non essendo reperibili titoli legittimanti le modifiche constatate, per quanto attiene l'unità immobiliare pignorata può presumersi la non regolarità urbanistica.

Presumendo che le opere sopra descritte siano state terminate nel 2005, avendo acquistato l'immobile a metà [REDACTED], per l'eventuale regolarizzazione delle difformità è necessario predisporre la pratica di cui al D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. b) e art. 6-bis, c. 5 – comunicazione di inizio lavori asseverata “postuma” che consente, per le opere eseguite in assenza della dovuta comunicazione, di regolarizzare le stesse con l'invio di



una richiesta al mantenimento al Comune, corredata da tutta la specifica e necessaria documentazione, eventuali deroghe igienico-sanitarie e/o quant'altro si rendesse necessario.

Detta procedura comporta il pagamento della sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00.=..

Si rileva infine che per il fabbricato non risulta essere stato rilasciato il decreto di agibilità.

CAPITOLO OTTAVO - INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – il cui procedimento si è concluso con determinazione dirigenziale 2015-118.0.0-18, in vigore dal 3 dicembre 2015, e successive varianti o aggiornamenti, il caseggiato è ricompreso in ambito di riqualificazione urbanistica residenziale – AC-IU.

CAPITOLO NONO - VINCOLI

Gli immobili in oggetto risultano ricompresi in zona non soggetta a tutela.

CAPITOLO DECIMO - CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

10.1. Descrizione del fabbricato in condominio

L'edificio in esame è ubicato nell'ambito del Municipio cittadino centro ovest, nel quartiere denominato Sampierdarena, ben servito da attività commerciali e di primaria necessità, da pubblici servizi e mezzi di pubblico trasporto.

Specificatamente lo stabile in parola è collocato nella parte bassa delle delegazione a prevalente indirizzo abitativo, prospiciente l'ambito portuale, sufficientemente dotata di parcheggio.

Il caseggiato esaminato, presumibilmente edificato nei primi anni del secolo scorso, è di buona e semplice architettura; le facciate sono lisce, finite con intonaco a civile ed ultimate in tinta, alla vista in buono stato di conservazione.

Lo stabile ha struttura di tipo portante e copertura piana, si sviluppa su complessivi sette piani fuori terra, ed è costituito prevalentemente da unità abitative.

Internamente il caseggiato civico 22 è servito da un'unica scala, ed è dotato di impianto citofonico.

10.2. Descrizione cespite oggetto di stima

L'appartamento in esame è posto al piano quinto dell'edificio, avente accesso dal civico 22 di Via San Pier d'Arena ed identificato dal numero interno 10.

L'alloggio è distribuito in modo razionale, in buono stato di conservazione; ubicazione e affaccio fanno sì che goda, nel complesso, di una discreta luminosità (vedi foto).

Di seguito si riporta sommariamente il riepilogo delle principali caratteristiche generali:

Infissi: interni in alluminio doppio vetro, esterni in alluminio, il tutto in buono stato;
Pavimenti: in piastrelle di gres;



Impianto elettrico:	sottotraccia;
Impianto di riscaldamento:	termoautonomo;
Apparecchi igienici:	di tipo corrente in buono stato;
Rubinerie:	di tipo corrente in buono stato;
Rivestimenti:	posto cottura e bagno in piastrelle;
Finiture delle pareti:	in tinta;
Finiture dei soffitti:	in tinta;
Distribuzione dei locali:	razionale;
Stato di manutenzione:	discreto.

CAPITOLO UNDICESIMO - VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. 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 di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione della stima dell'immobile considerato libero.

11.2. Fonti di informazione

Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni; in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, ove possibile, si sia sviluppata facendo riferimento alle sotto elencate pubblicazioni.

- banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che per la micro zona n. 38 con riferimento ad abitazioni di tipo economico, indica valori variabili da €/mq. 710,00 ad €/mq. 1.000,00;
- banca dati della Fiaip Liguria, che rappresenta in tutta la regione oltre 900 Agenzie Associate. I valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P. sono i seguenti: da €/mq. 700,00 a €/mq. 900,00 per immobili in buono stato;
- banca dati Borsino Immobiliare, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinari età. I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI). Per la



zona in questione vengono forniti i seguenti valori per abitazioni di tipo civile: da €/mq. 856,00 ad €/mq. 1.053,00.

Lo scrivente valutati i sopra indicati borsini, ritiene congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale pari ad €. 850,00, valore riferito ad immobili aventi caratteristiche medie.

11.3. Stima del valore venale e valore a base d'asta

Stima del valore venale

Prima di procedere con la valutazione dell'immobile in oggetto, alcune considerazioni sull'andamento del mercato immobiliare del comune genovese, secondo i dati desunti dal sito specializzato in transazioni immobiliari *immobiliare.it*.

Nel mese di Dicembre 2017 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti prezzi unitari inferiori in media di circa il 6,29% rispetto al Dicembre 2016.

Il valore venale dell'immobile ad uso abitativo in esame, quindi sarà dato dalla superficie commerciale moltiplicata per il valore unitario sopra determinato, e quindi:

piena proprietà dell'appartamento interno 10 facente parte del civico 22 di Via San Pier d'Arena, posto al piano quinto, per una superficie commerciale pari a mq. 133,00.

Valore venale: mq. 133,00 x €/mq. 850,00 = €. 113.050,00.=.

Adeguamento del valore venale

Dovendo ricercare il VALORE A BASE D'ASTA, lo scrivente, sulla scorta di quanto relazionato in precedenza e considerate le criticità, apporrà al VALORE VENALE sopra calcolato le seguenti detrazioni:

- Oneri per regolarizzazione catastale €. 500,00
- Oneri per regolarizzazione edilizia €. 3.000,00

per una detrazione complessiva di €. 3.500,00.=.

Stima del valore a base d'asta

La determinazione del valore a base d'asta, terrà doverosamente in considerazione un abbattimento del valore venale predeterminato, in ragione della natura della vendita.

Infatti, la vendita coattiva non può equipararsi alla compravendita cosiddetta "privatistica", non godendo di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze proprie della vendita tra privati.

Oltre ciò è da considerarsi che l'eventuale allineamento del prezzo a base d'asta dell'immobile al valore di mercato, se il bene è realmente appetibile, verrà poi determinato dalla gara stessa tra i vari offerenti che porterà il prezzo al rialzo.



In considerazione di quanto sopra, quindi, si ritiene d'applicare una riduzione percentuale pari al 10% al valore venale predeterminato, tenendo in debito conto l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, non garantibile come per la vendita privatistica (articolo 2922 c.c.).

Pertanto, il valore a base d'asta sarà il seguente:

valore venale € 113.050,00.=.

detrazione € 3.500,00.=.

Valore a base d'asta = $(\text{€ } 113.050,00. - \text{€ } 3.500,00.) \times 0,90 = \text{€ } 98.595,00.$ arrotondabile a **€ 99.000,00.** (euro novantanovemila/00.=).

CAPITOLO DODICESIMO - DIVISIONE IN LOTTI

Viste le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, si ritiene che lo stesso NON sia divisibile.

CAPITOLO TREDICESIMO - Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.

13.1. Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza, esperto nella procedura dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Roberto Bonino;
- Giuramento in sede dell'udienza in data 30/11/2017;
- Comunicazione in data 5/12/2017, a mezzo lettera raccomandata ed ordinaria, agli Esecutati per la fissazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto d'esecuzione;
- Sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 18/12/2017.

13.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione delle visure e planimetrie catastali;
- Ufficio visura progetti del Comune di Genova per l'acquisizione di eventuali autorizzazioni amministrative e/o eventuali elaborati grafici dei progetti approvati;
- Ufficio condono edilizio per l'analisi di eventuali pratiche di sanatoria e richiesta di copie;
- Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Liguria per consultazione dell'elenco dei vincoli ed acquisizione dell'eventuale documentazione inerente;
- Archivio storico del Comune di Genova;
- Ufficio Anagrafe di Genova per l'acquisizione del Certificato di Residenza ed Estratto di Matrimonio.

13.3. Ulteriori accertamenti

- La documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. è completa.



In evasione dell'incarico ricevuto lo scrivente tanto espone e, restando a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento che si rendesse opportuno, con osservanza si sottoscrive.

Genova, 15 gennaio 2018

Geom. Fabio Giardina



Allegati:

- A – visura e planimetria catastali;
- B – certificato di residenza e stato di famiglia dell'Esecutato;
- C – comunicazione Amministratore caseggiato;
- D – attestato di prestazione energetica dell'abitazione;
- E – certificato ipocatastale;
- F – documentazione fotografica.

ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173-BIS L. 80/2005

Il sottoscritto Geom. Fabio Giardina, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori precedenti o intervenuti ed ai debitori, almeno trenta giorni prima dell'udienza nel rispetto delle disposizioni vigenti.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 15 gennaio 2018

L'Esperto Geom. Fabio Giardina

