

R.E. 468/2018

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

UNICREDIT S.P.A.
e per essa quale mandataria DoBank SPA

Attore Principale
Avv. Carlo Castagnola
contro

[REDACTED]
debitore esecutato
G.E.: dott. Roberto Bonino

RELAZIONE DI STIMA

Genova appartamento in Via Archimede civ. 47 int. 10A



Tecnico Incaricato: Geom. Rocco Attinà

Iscritto nei Ruoli dei Consulenti Tecnici del Tribunale nei Ruoli dei Periti ed Esperti della C.C.I.A.A. di Genova al n. 1552

Con studio in Genova Via Isonzo n. 38C Rosso



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 dal Giudice dott. Roberto Bonino del 11.07.2018 e con giuramento in data 19.07.2018 si impegna 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'aggludicatario 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 sito nel Comune di Genova – San Fruttuoso facente parte del caseggiato di Via Archimede distinto con i civv. 45 e 47. L'appartamento oggetto di stima distinto con il numero interno 10 scala A fa parte del civ. 47 con all'interno n. 44 appartamenti suddivisi in Scala A e Scala B, posto al piano terzo e composto da ingresso, cucina con ripostiglio, bagno, due ripostigli, cinque camere e due poggioni.

1.1 – Dati tecnici:

Superficie catastale: mq. 142.

1.2 – Identificativi catastali:

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

Codice Comune D969Q, Sez. GED, Foglio 50, Particella 52, sub 48, Z.C. 1, Categ. A/3, Classe 4, Consistenza Vani 7,5, Superficie catastale mq. 142 e R.C. € 1.258,86.

Geom. Rocco Attina Consulente Tecnico del Tribunale - Perito ed Esperto della CCIAA - Arbitro della Camera Arbitrale Immobiliare
 Conciliatore presso la Camera di Conciliazione CCIAA di Genova - Via Isonzo n. 38C R. 16147 GE Tel. 010/387556 Fax 010/397804
 Cod. Fisc.: TTN RCC 57C17 D969P - Partita IVA 01276440102 e mail rocco.attina@tin.it



1.3 – Regolarità catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi ad esclusione di un ripostiglio ricavato all'interno della cucina attraverso la realizzazione di una tramezza.

1.4 – Confini:

L'appartamento confina con appartamento int. 9 della stessa scala, appartamento int. 7 della scala B e muri perimetrali verso Corso Sardegna.

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 e stazione ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO

Nell'immobile risiede [redacted] nata a [redacted] il [redacted] in forza di contratto di locazione stipulato in data 31.08.2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Genova 1 il 22.09.2017 al n. 11716, ID Telematico TLG17T011716000QH, con decorrenza 01.09.2017 e scadenza al 30.08.2021, ad un canone di locazione annuo di € 5.400,00 oltre alle spese di amministrazione quantificate in € 600,00 annue salvo conguaglio. Il locatore si è avvalso del regime fiscale denominato "cedolare secca".

Inoltre risiedono all'interno dell'immobile [redacted] nato [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted], [redacted] nato a [redacted] il [redacted], [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

4. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI NOTAIO ANTONIO TROTTA REDATTO IN DATA 10.07.2018

4.1- Trascrizioni

- In data 21.03.1970 ai NN. 5499/4151, trascrizione denuncia di successione n. 32 vol. 2939 ufficio del registro di Genova a favore di [redacted] nato il [redacted] contro [redacted] nata il [redacted] e deceduta il [redacted]

- In data 18.01.1973 ai NN. 3734/3321, trascrizione atto di cessione a rogito Notaio Carlo Chiarella del 27.12.1972 a favore di [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], [redacted] nata a [redacted] il [redacted] nata a [redacted] il [redacted]



- In data 18.07.1984 ai NN. 21515/17352, trascrizione atto di cessione di diritti a rogito Notaio Angelo Noli del 19.06.1984 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ([REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]. In data 23.09.1969 ai NN. 19237/13797, trascrizione accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED].
- In data 15.04.2004 ai NN. 16786/10112, trascrizione denuncia di successione n. 19 vol. 106 del 12.07.2002 di [REDACTED], padre di [REDACTED], deceduto il [REDACTED], per l'immobile oggetto di stima a favore del Sig. [REDACTED]. In data 22.06.2016 ai NN. 18362/13060, trascrizione accettazione tacita di eredità atto Notaio Barbara Pastorini del 01.06.2016.
- In data 27.09.2012 ai NN. 27751/21620, trascrizione atto di compravendita dell'immobile oggetto di stima, a rogito Notaio Giorgio Capetti del 19.09.2012 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Genova il [REDACTED] per la quota di [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di [REDACTED].
- In data 13.06.2018 ai NN. 20165/15305, trascrizione nascente da verbale di pignoramento immobiliare a favore di Unicredit SpA con sede in Roma contro [REDACTED] sull'immobile oggetto di stima.

4.2 - Iscrizioni

- In data 27.09.2012 ai NN. 27752/3446 iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, per l'immobile oggetto di stima, a favore dell'Unicredit SpA con sede in Roma, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] a garanzia della somma di € 195.552,00 ipoteca iscritta per la somma di € 293.328,00, durata anni 27.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 - Attuali proprietari

All'esecutato l'immobile oggetto di perizia è pervenuto con atto di acquisto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Capetti, come indicato precedentemente nelle trascrizioni.

5.2 - Precedenti proprietari

Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], come indicato nelle trascrizioni.

6. REGOLARITA' EDILIZIA

Da una visura effettuata sul sito del Comune di Genova direzione sviluppo urbanistico e grandi progetti il fabbricato civ. 45 e 47 di Via Archimede risulta edificato con progetto n. 151 anno 1928.

E' stato dichiarato abitabile dal Sindaco di Genova con decreto n. 1484 del 18.07.1930.

Lo stato dei luoghi in raffronto alla planimetria catastale si rileva quanto segue:

- è stata creata una tramezza nella cucina ricavando un piccolo ripostiglio.

La sopra descritta difformità potrà essere regolarizzata tramite pratica edilizia di sanatoria per opere interne. Se l'opera è stata realizzata in data antecedente il 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 la sanzione è di € 1.000,00.

Con la presentazione della partica 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, escluse le sanzioni.

8. INDAGINE URBANISTICA

PUC tavola 38 – 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. 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.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	In muratura – condizioni sufficienti
Solai	In muratura – condizioni sufficienti
Copertura	Piana non praticabile.
Scale	Tipologia: In muratura – ubicazione: interna – - condizioni sufficienti.
Poggioli	Il fabbricato possiede poggioli.
Piani dell'edificio	Un piano terra uso negozi, un piano ammezzato e sei piani superiori.

Componenti edilizie costruttive	
Pavim/ne esterna:	Marciapiede antistante il portone in asfalto - condizioni sufficienti.
Pareti esterne	Muratura – rivestimento: intonaco in arenino alla genovese – condizioni sufficienti.
Portone atrio	Tipologia: ad anta singola in metallo e vetro con finestra a vasistas, condizioni buone. Pareti atrio in parte rivestite in marmo.
Scale	Gradini con pedate e alzate in marmo, pavimenti in graniglia alla genovese – pareti scale in tinta lavabile – ringhiera in ferro con corrimano in legno condizioni: buone
Porta caposcala	Ad anta singola blindata – condizioni: buone
Porte interne	In legno - condizioni: buone
Infissi	finestre: doppia anta a battente in alluminio e vetro in sufficienti condizioni – persiane in alluminio verniciato in buone condizioni.
Cucina	Pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica – condizioni: sufficienti.
Servizio igienico	Pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica, completo di doccia, mezza vasca, wc, bidè e lavabo – condizioni: sufficienti.
Pavimenti	in graniglia alla genovese – condizioni: sufficienti.



Pareti e soffitti	In tinta lavabile – condizioni: sufficienti.
-------------------	--

Impianti	
Citofonico	presente
Ascensore	Presente.
Gas	Alimentazione a gas metano
Elettrico	Sottotraccia
Fognatura	allacciata alla rete comunale
Idrico	Sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Termico	Dotato di riscaldamento centralizzato con termosifoni in alluminio dotati di termo valvole e contabilizzatori del calore. Per la produzione di acqua calda l'immobile è dotato di scaldabagno a gas.

11. SPESE DI AMMINISTRAZIONE ANNUE

In base a quanto comunicato dall' Amministratore del condominio Ciellesse S.A.S. Di Luca Sergiampietri & C. in data 26 ottobre 2018, alla data odierna il debito verso il Condominio del [REDACTED] ammonta ad € [REDACTED].

Alla presente si allega:

- Situazione contabile del [REDACTED] al 26.10.2018;
- Verbale di assemblea ordinaria/straordinaria del 30.11.2017;
- Errata corrige convocazione di assemblea del 23.11.2017;
- Verbale di assemblea straordinaria del 13.02.2018;
- Riparto gestione ordinaria dal 01.09.2016 al 31.08.2017;
- Riparto gestione ordinaria dal 01.09.2017 al 31.08.2018.

Le spese annue di amministrazione preventivate per l'anno 2018 ammontano ad € 1.360,55 come da prospetto di riparto preventivo redatto dall'amministrazione.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Attestato di prestazione energetica codice identificativo n. 21787 rilasciato dall'Arch. Alessandra Pizzolato in data 06.06.2012 scadente in data 06.06.2022 Classe G Valore Attuale 112,24 kWh/mq. anno.

13. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia 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 comparativo effettuato 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 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) applicando i valori minimi;

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

14.3 - Stima del valore a base d'asta

Appartamento della superficie catastale pari a mq. 142.

mq. 142 x €/mq. 1.400,00 = € 198.800,00 (centonovantottomilaottocento/00).

Si è applicato il parametro minimo considerando la situazione attuale di mercato contraddistinta da una stasi delle compravendite immobiliari.

Ritendo di procedere ad un abbattimento del 30% essendo l'immobile locato, parzialmente da ristrutturare, con affaccio in parte nel cavedio del caseggiato e in parte su Corso Sardegna, strada rumorosa e trafficata:

€ 198.800,00 – 30 % = € 139.160,00 arrotondato ad € 139.000,00 (centotrentanovemila/00)

15. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**Operazioni peritali e accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici**

- nomina con ordinanza del 11.07.2018, quale esperto nella procedura sopra epigrafata dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Roberto Bonino;
- giuramento in data 19.07.2018;
- sopralluogo effettuato in data 22 ottobre 2018;
- n. 1 sopralluogo presso l'Agenzia delle Entrate;
- n. 1 sopralluogo presso il Comune di Genova sezione anagrafe;
- n. 2 sopralluoghi presso lo Studio del Notaio Capetti.

Geom. Rocco Attina Consulente Tecnico del Tribunale - Perito ed Esperto della CCIAA - Arbitro della Camera Arbitrale Immobiliare
Conciliatore presso la Camera di Conciliazione CCIAA di Genova - Via Isonzo n. 33C R. 16147 GE Tel. 010/387555 Fax 010/397804
Cod. Fisc.: TTN RCC 57C17 D969P - Partita IVA 01276440102 e mail rocco.attina@dn.it



8

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

Genova, 31 ottobre 2018

Il C.T.U. del Tribunale
Geom. Rocco Attinà

