

## TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARIGiudice dell'Esecuzione **Dott. Roberto BONINO**

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra:

**Banca CARIGE SPA**, Creditrice procedente

contro

, Debitrice eseguita

**Numero di ruolo Esecuzioni: 869/2016**

\*\*\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO**

\*\*\*\*\*

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino ha

posto all'esperto Arch. Ibleto Fieschi - iscritto

all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova

al n° 1523 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del

Tribunale - il seguente quesito relativo al procedimento

sopra citato:

***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  
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 precedente e ai comproprietari della data e*



*del luogo di inizio delle operazioni peritali.*

*b) 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;*

*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 e comunque con data certa anteriore;*

*5. l'esistenza di formalità, vincoli e 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 delle 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;*

*6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che*

*saranno cancellati o che comunque risulteranno non*

*opponibili all'acquirente;*

*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 della quale l'istanza sia*

*stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per*

*il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali*

*oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni*

*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'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985*



*n.47 ovvero dell'art. 46, comma 5° 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.*

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:**

A seguito della nomina, inviavo richiesta di accesso

tramite raccomandata r.r., che però tornava al mittente

senza essere stata ritirata; mi veniva invece notificato

dal Tribunale un ricorso in opposizione all'esecuzione

presentato dall'esecutata.

Richiedevo allora al Sig. Giudice se tale atto

comportasse la sospensione della perizia, in attesa che

si decidesse in merito al ricorso; avendo avuto

indicazione di procedere senza indugi, avanzavo richie-

sta di una proroga di 60 giorni sul termine di consegna

stabilito, per compiere ulteriori tentativi di contat-



tare ed ottenere l'accesso all'immobile

da stimare. Ottenuta la proroga, riuscivo a mettermi in

contatto con la Signora tramite l'Avvocato

dell'esecutata, il cui numero telefonico compariva sul

ricorso, ed effettuavo le operazioni peritali.

Procedevo pertanto al rilievo planimetrico e fotografico

dell'appartamento e del cortile di pertinenza;

contestualmente la Collega Elisabetta Pandolfini

raccoglieva i dati per la redazione dell'attestato di

prestazione energetica.

#### **RISPOSTE AI QUESITI:**

***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...***

La documentazione ipocatastale è disponibile su Polisweb e risulta completa.

***...provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile***

Ho compiuto il rilievo planimetrico dell'immobile di Via

Geminiano 22 (allegato 1), da cui ho potuto riscontrare  
che la superficie commerciale dell'appartamento misura  
mq. 119. L'immobile ha accesso da un'area scoperta  
pertinenziale, all'interno della quale si trova un  
ripostiglio in muratura. La superficie dell'area  
scoperta è di mq. 258, quella del ripostiglio di mq. 4.



Riguardo al valore attuale di mercato del suddetto

immobile, ho compiuto due indagini: la prima consultando le "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia del Territorio, come indicato nel quesito; la seconda interpellando il titolare di uno studio immobiliare, che mi ha fornito una valutazione sintetica formulando una stima di tipo comparativo con unità immobiliari simili.

Per il calcolo bisogna considerare la superficie catastale lorda, da computarsi come stabilito dal DPR 138/98, cioè calcolando i muri interni e quelli perimetrali per intero; il ripostiglio viene computato in misura del 25%. Lo spazio scoperto va invece computato in misura del 10% per una superficie equivalente a quella dell'appartamento, mentre l'area eccedente tale superficie si computa al 2%.

Pertanto abbiamo:

□ appartamento mq. 119

□ ripostiglio (mq. 4); computato al 25% conta per mq. 1.

□ area scoperta (mq. 258): mq. 119 computati al 10%

contano per mq. 11,90; mq. 139 computati al 2% valgono

mq. 2,78.

In totale abbiamo quindi mq. 134,68 da arrotondare a

**mq. 135.**

L'appartamento in esame è accatastato in categoria A/4,



cioè come "abitazione di tipo popolare" secondo la

tabella delle categorie catastali.

Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia

del Territorio per abitazioni di tipo economico in

questa zona della città, va da un minimo di € 1.000/mq.

ad un massimo di € 1.450/mq. (allegato 2).

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 1000/mq. ed

€ 1450/mq. - generico per tutti gli immobili nella zona

in esame - va poi individuato in considerazione di

alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la

qualità dell'edificio in cui l'appartamento insiste, la

facilità di accesso anche carrabile, l'altezza di piano,

il soleggiamento, la vista, la luminosità, lo stato di

manutenzione, le prestazioni energetiche ecc.

Quanto alla qualità dell'edificio, si tratta di un

fabbricato di 4 piani fuori terra, con struttura in

cemento armato e copertura piana; non presenta alcuna

caratteristica architettonica di pregio, ma è in buone

condizioni di manutenzione e gode di una posizione

aperta, arieggiata e contornata dal verde (foto 1).

Riguardo all'accessibilità, l'immobile è lontano dal

centro, ma vicino alla strada carrabile e collocato al

piano terra; l'accesso quindi è abbastanza comodo (foto

2).

L'appartamento è piuttosto luminoso e si presenta in



discreto stato di manutenzione; lo spazio esterno è

ampio e ricco di vegetazione, anche se parzialmente da riordinare.

Quanto alle prestazioni energetiche, l'immobile ricade in categoria G, la meno performante (vedi attestato di prestazione energetica).

Valutando tutti questi aspetti, sarebbe da considerare un valore medio-basso nella corrispondente categoria dell'allegato; per formulare un prezzo realistico è anche necessario tenere conto dell'attuale crisi di mercato, che oggi effettivamente rende difficile monetizzare in una compravendita il valore reale di un immobile.

Si è preso atto infine della quotazione espressa dall'agente immobiliare consultato; considerando tutti questi aspetti, si ritiene non realistico un valore superiore al minimo riportato nella tabella OMI (€ . 1000/mq.)

Quindi, moltiplicando mq. 135 x € . 1.000/mq., otteniamo

un valore di mercato di €. 135.000.

***b) faccia constare nella sua relazione, previa***

***suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi...***

La suddivisione dell'immobile in lotti autonomi allo

stato attuale non è possibile, trattandosi di un

appartamento avente un solo bagno ed una sola cucina.



Sfruttando il fatto di avere più accessi si potrebbero

però ottenere due appartamenti indipendenti chiudendo il

varco di collegamento tra ingresso e soggiorno e

ricavando un bagno ed una cucina nella camera disposta

ad ovest, che ha due finestre (allegato 3).

Si potrebbe inoltre considerare l'ipotesi di scorporare

il cortile dall'abitazione; naturalmente si dovrebbero

lasciare a disposizione degli appartamenti i percorsi

per accedere ai locali, ma la restante area potrebbe

anche essere recintata e resa indipendente, essendo tra

l'altro già fornita di un secondo cancello di accesso.

**...l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e  
dei dati catastali;**

L'immobile in esame risulta censito al Catasto

Fabbricati di Genova, Sezione Urbana BOL, foglio 20,

particella 420, sub. 1 e 6. Da notare che sulla visura

catastale è riportato il vecchio indirizzo (Salita

Brasile 10B), che è stato poi variato in toponomastica.

Confina su tre lati con il cortile antistante, mentre

sul retro dell'immobile si trova un terrapieno.

**2. una sommaria descrizione del bene;**

Come sopra anticipato, l'appartamento si trova al piano  
terra di un edificio di 4 piani, è accatastato in  
categoria A/4 ed è composto da un ingresso (foto 3), due  
camere (foto 4 e 5), un soggiorno (foto 6), una cucina



(foto 7) ed un bagno (foto 8).

Le condizioni di manutenzione sono buone. I pavimenti sono in piastrelle, le pareti sono ricoperte di carta da parati o di perlinati; il bagno è piastrellato. Le porte sono in legno, mentre le finestre in alluminio.

I locali sono alti m. 2,57 nella parte a sud e 2,37 nella parte verso il retrostante terrapieno (c'è infatti un gradino tra le due parti di casa - vedi foto 3).

Riscaldamento ed acqua calda sono alimentati da impianti autonomi.

Il cortile è parzialmente pavimentato e parzialmente coltivato a giardino (foto 9 e 10); nella foto 9 si può vedere anche il ripostiglio in muratura che occupa una parte dell'area a nord-est.

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

Il bene è di completa proprietà dell'esecutata Violeta Banin Thury, che l'ha acquistato nel 1999 da Livorti

Giuseppe e Ventura Fernanda, i quali lo possedevano dal  
1962.

**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**



**e comunque con data certa anteriore**

Come sopra riportato, il bene è interamente di proprietà

dell'esecutata ; attualmente è

occupato dalla madre in base ad un

contratto di comodato datato 11/5/2010, che si allega

(All.4).

**5. l'esistenza di formalità, vincoli e 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 delle stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico**

L'edificio non risulta tra i beni architettonici

vincolati dalla competente Soprintendenza.

**...riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, su eventuali spese condominiali non pagate...**

Gli appartamenti che si trovano nel fabbricato sono tra

loro indipendenti, e i proprietari non hanno nominato un

amministratore; non ci sono spese fisse di gestione o

manutenzione, eventuali spese straordinarie (attualmente

non presenti) vengono valutate e ripartite di volta in

volta.

Si specifica infine che la sig.ra \_\_\_\_\_ è



sposata ed in regime di separazione dei beni.

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

Dall'esame dei documenti risulta quanto segue:

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- Iscrizione nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo (atto del Notaio Barbara Pastorini del 18/1/1999). Nota di iscrizione presso la Conservatoria di Genova in data 20/1/1999 al Numero di Registro Generale 1418 ed al Numero di Registro Particolare 352 a favore della BANCA CARIGE SPA - SEDE DI GENOVA (C.F. 03285880104) e contro

- Iscrizione nascente da ipoteca di secondo grado a garanzia di mutuo (atto del Notaio Erika Bisio del 24/3/2010). Nota di iscrizione presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 6/4/2010 al Numero di Registro Generale 10677 ed al Numero di Registro

Particolare 2132 a favore della BANCA CARIGE SPA - SEDE

TRASCRIZIONI:

- Nota di trascrizione del 20/1/1999 (Registro Generale



n.1417, Registro Particolare n.993) con cui l'esecutata

- Nota di trascrizione in data 20 dicembre 2016 nascente da verbale di pignoramento immobili del 7 dicembre 2016, notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova. Numero di Registro Generale 38111 - Numero di Registro Particolare 26988, trascritto a Genova a favore di favore della BANCA CARIGE SPA - SEDE DI GENOVA (C.F.

**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**

L'appartamento risulta agibile e conforme alla

planimetria depositata a catasto (all.5), se non per

alcune piccole difformità (sulla planimetria catastale

nel bagno figura un piccolo antibagno, che in effetti

non c'è, attualmente è un locale unico; il muro della

cucina ortogonale al bagno è in posizione leggermente



diversa e l'altra parete non è in muratura, ma vetrata).

Queste discordanze possono essere facilmente sanate con un aggiornamento grafico, che comporterà solo il costo del tecnico per la redazione della pratica (300 €).

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

Si allega alla presente relazione l'attestato di certificazione energetica redatto dall'Arch. Elisabetta Pandolfini, iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 2288, inserita nell'Elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 4367.

Tale attestato, identificato con il n. 27301, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G.

**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.*

Non ci troviamo nel caso di quota indivisa, la proprietà

è interamente di

Auspicando con questo di aver fornito risposte



esaurienti, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento od integrazione a quanto esposto.

Genova, 8 Agosto 2017

Arch. Ibleto Fieschi

