

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 708/2017 R. E.

promossa da:

- CONDOMINIO P.ZA PETRELLA 3A                      Avv. E. Giugiaro

Contro

- XXXXXXXX    Esecutata

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN

GENOVA: PIAZZA ERICO PETRELLA CIV14 int. A (posto auto)

**PREMESSE**

La scrivente riceveva incarico dal Giudice Dott. D. Bianchi ed in data 13 dicembre 2017 prestava giuramento di rito.

**OPERAZIONI PERITALI**

La scrivente inviava n. 1 lettera raccomandata A/R e n. 1 per posta prioritaria e poteva accedere ai luoghi in data 29 gennaio 2018 alle ore 15.30.(vd. Allegato 1 corrispondenza).

**IN RISPOSTA AI QUESITI PERITALI**

**1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA  
DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c..

**BENE IMMOBILE SITO IN P.ZZA ERRICO PETRELLA CIV. 14**  
**INT. A PIANO SEMINTERRATO – POSTO AUTO COPERTO**

**1.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI  
CONFINI E DATI CATASTALI**

All’Agenzia delle Entrate (ex N.C.E.U.) di Genova l’autorimessa di p.zza Errico Petrella civ. 14 int. A piano seminterrato - risulta iscritta nel Comune di Genova, Sezione Urbana RIV, Foglio 35 Particella 1039 Sub 57 Zona Censuaria 4 Categoria C/6, classe 3 Consistenza 42 MQ, Superficie catastale MQ 46, Rendita €225,59. La situazione degli intestati è la seguente: XXXX proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. (V. visura e planimetria catastale Allegato n. 2).

**Confini**

L’autorimessa confina:

- ✓ a nord con con la corsia di marcia;
- ✓ a sud con muri perimetrali;
- ✓ ad est con box contraddistinti dai sub 58 e 59;
- ✓ ad ovest con muri perimetrali.

**Provenienze**

L’immobile pervenne alla XXXX, per la quota di 1/1 mediante Atto notarile di compravendita in data 15/02/2006 con Atto a rogito n. 48943/17734 di Rep. Notaio Ansaldo Edmondo in Genova da parte di Associazione Antonio Ukmar per lo Sviluppo del Diritto Tributario.

## **1.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Il compendio immobiliare di piazza Petrella civ. 3 A e 14 C è accessibile tramite strada privata avente accesso da piazza Petrella.

L'immobile in oggetto è collocato nei fondi del palazzo contraddistinto dal civico n. 3A di Piazza Errico Petrella.

Tali fondi sono accessibili mediante rampa a cielo scoperto con accesso laterale al fabbricato de quo ed il cancello di accesso è contraddistinto dal civico 14 C.

Il locale oggetto di procedura è collocato in fondo a sinistra in tali fondi e non ha serranda di chiusura, dunque non può essere definito un box ma un posto auto al coperto.

Il locale ha altezza totale pari a m 3,38; presenta un controsoffitto a pannelli della dimensioni di 60 x 60 cm con impianto di illuminazione integrata; è privo di serranda, ha pavimento in piastrelle di gres porcellanato, è dotato di serramenti di cui alcuni apribili, le pareti sono imbiancate (vd. Allegato fotografico n. 3). Nel locale è stato realizzato nella parte terminale un soppalco in ferro sporgente di cm 188 con un'altezza sottostante pari a cm 230, tale soppalco non è accessibile, non può essere inquadrato quale soppalco di arredo in quanto ancorato stabilmente alla muratura, probabilmente era utilizzato tramite scala in ferro esterna in oggi non presente; nella prima parte del locale invece è stato realizzato un piccolo vano, privo di porta, delle dimensioni di mq 2,20 per un'altezza interna di m 2,50. Il nuovo vano e il soppalco costituiscono abuso edilizio in quanto non rappresentati né nelle pratiche edilizie né nella planimetria catastale (vd. Allegato n. 4 planimetria opere realizzate).

### **1.3. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

L'immobile è libero, ovvero non è occupato da alcuno, XXX, al suo interno sono stoccate merci varie ed immondizia.

### **1.4. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI**

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto non è vincolato ex D.L.vo 29/10/99 n. 490.

L'ammontare delle spese di amministrazione condominiale ordinaria è pari a circa €239,75 annue per il subalterno in oggetto. Residua un debito di € 8.592,94 per spese condominiali di amministrazione straordinaria pregresse non versate in capo alla XXXX, anche se in Conservatoria il pignoramento è stato iscritto per €4.192,70 oltre interessi legali e spese giudiziali.

### **1.5 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

Risulta iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 09/11/20175 N. Registro Generale 35641, N. di Registro Particolare 25700:

**Verbale di pignoramento immobiliare** a favore di CONDOMINIO DI PAIZZA PETRELLA CIV 3 A, rappresentato dall'Avv. E. Giugiario contro XXX (per la quota di 1/1), relativamente all'immobile oggetto di procedura per euro 4.192,70 oltre interessi legali e spese giudiziali.

**Va evidenziato che l'iscrizione contro XXXX di cui al Registro Generale n. 8283, Registro Particolare n. 1910 con presentazione n. 234 del 17/02/2006 riguardante la concessione di mutuo a favore di Banca Intesa SPA verte sull'immobile censito al catasto Sezione**

**Urbana RIV Fg 35, part 584 sub 55 (attuale sub 68), Categoria C/2, Consistenza 203 mq non riguarda l'immobile oggetto di procedura ma un immobile adiacente. (vd. Allegato 5 planimetria estratta da atto notarile Notaio Edmondo Ansaldo n. di Rep. 48943, n. di Raccolta 17734 ed Allegato 6 – elaborato planimetrico catastale in data 13/12/2007).**

#### **1.6.VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE**

L'immobile de quo deriva dal Permesso a costruire prot. 7326/2005 in data 30/12/2005 e D.I.A. in Variante in Corso d'opera prot. 3007/2007 in data 18/05/2007.

Il certificato di agibilità è il n. 71 dell'11/04/2013. (vd. Allegato 7).

Nel locale è stato realizzato nella parte terminale un soppalco in ferro sporgente di cm 188 con un'altezza sottostante pari a cm 230, tale soppalco non è accessibile, probalmente era utilizzato tramite scala in ferro esterna in oggi non presente; nella prima parte del locale invece è stato realizzato un piccolo vano, privo di porta delle dimensioni di mq 2,20 per un'altezza interna di m 2,50. Questi due interventi (soppalco e vano) costituiscono abuso edilizio in quanto non rappresentati né nelle pratiche edilizie né nella planimetria catastale.

Il soppalco non può essere classificato quale soppalco di arredo in quanto la sua struttura è ancorata stabilmente alla muratura ed è realizzato in putrelle in ferro e soletta gettata in opera, pertanto non è removibile se non con opere edilizie.

L'abuso relativo al soppalco **NON** è sanabile in quanto secondo i disposti del Regolamento del suolo e dell'abitato del Comune di Genova é

contrastante con quanto indicato all'art. 34, ovvero l'immobile ha un'altezza interna inferiore a m 4,80 (3,38 m nello specifico) e la parte sottostante al soppalco è inferiore a m 2,70 (2,30 m nello specifico).

Tale soppalco pertanto deve essere demolito, le spese per la sua demolizione si attestano su di un importo pari a circa € 1.000 onnicomprensivi (mq di demolizione 10 circa).

E' possibile invece sanare l'abuso della realizzazione del piccolo vano secondo i disposti del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ex art.36, ovvero seguendo i disposti dell'art. 3, comma 1 lettera b, art. 6 bis.

Sarà pertanto necessario redigere la pratica denominata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CIL Ass). Trattandosi di opere già effettuate la sanzione pecuniaria è pari ad € 1000,00 oltre € 32,40 per diritti di presentazione pratica.

Si specifica inoltre che, prima della presentazione della pratica di CIL Ass. al Comune di Genova, sarà necessario presentare nuova pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) con la corresponsione di €50,00 per diritti di presentazione.

Riassumendo gli oneri da quantificarsi per la regolarizzazione del solo vano dell'immobile de quo sono:

- Presso il Comune di Genova € 1000,00 di sanzione, € 32,40 per diritti di presentazione pratica, € 1.500,00 oltre iva ed oneri per la redazione della pratica da parte di Professionista abilitato;
- Presso l'Agenzia delle Entrate €50,00 per diritti di presentazione.

In conclusione l'importo per la regolarizzazione dell'abuso del solo vano ammonterebbe ad €1.903,20 .

## **1.8.VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Al fine del calcolo della superficie utile per la valutazione dell'immobile, il criterio assunto fa espresso riferimento alla Norma UNI 10750:2005 ed al D.P.R. N. 138/1989, Allegato C, ove per il computo della superficie commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote di superficie occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Secondo il criterio sopra-esposto **la superficie commerciale dell'autorimessa si compone di: mq 46.**

Per la stima dell'immobile de quo la scrivente deve attestarsi su quanto segue:

posto auto coperto in discrete condizioni di manutenzione, collocato in fabbricato in buone condizioni di manutenzione. In zona sono in vendita box con valori variabili da €mq 1100 ad €mq 2.000, . I dati OMI di riferimento, relativi al primo semestre dell'anno 2017, Zona PERIFERICA D49 Microzona 22, per I POSTI AUTO COPERTI indicano valori variabili da €mq 1.450 ad €mq 2.100 (vd. Allegato n.8). Per l'immobile non è dovuta la redazione dell'Attestato di prestazione Energetica. Si ritiene nello specifico di assegnare il valore minimo di mercato pari ad €mq 1.100, ritenuto congruo per il tipo di immobile in oggetto anche se inferiore ai valori minimi OMI. La superficie di vendita dell'immobile è pari a mq complessivi mq 46.

Il valore del posto auto coperto ammonterebbe ad € 50.600, da cui decurtati gli oneri per la demolizione degli abusi pari ad €1.500, **il valore di vendita del cespite ammonta pertanto ad € 49.100 diconsi euro quarantanovemilacento.**

In fede.

Genova, lì 1 marzo 2018

L'Esperto d'Ufficio

Arch. Raffaella Bellino



## **ALLEGATI**

1) Corrispondenza;

### **SEZIONE 1**

2) Visura e planimetria catastale sub 57 ;

3) Fotografie sub 57;

4) Planimetria opere realizzate;

5) Planimetria estratta da Atto a rogito Notaio E. Ansaldo n. di Rep 48943 in data 15/02/2006;

6) Elaborato planimetrico catastale in data 13/12/2007;

7) Estratto da pratiche edilizie anno 2007-2013;

8) Valori OMI.