

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**VII Sezione Civile**

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

G.E. Dott. D. Bianchi

R.E.

601/2013

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da:

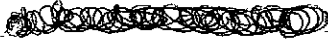
**INTESA SAN PAOLO SpA**

Legale: Avv. F. Mallucci

**EQUITALIA NORD SpA**

Legale: Avv. F. Chiodo

Contro:

Sig. 

Debitore executato

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA**

Tecnico Incaricato: **geometra Franco Garbarino,**

Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n° 2400.

Studio: 16029 Torriglia (GE) – Via IV Novembre civ. 9C

Telef. 347. 8416 654

mail: [franco.garbarino@tiscali.it](mailto:franco.garbarino@tiscali.it)

PEC: [franco.garbarino@geopec.it](mailto:franco.garbarino@geopec.it)

**RELAZIONE PERITALE****NOMINA**

Il sottoscritto **geometra Franco Garbarino**, iscritto all'albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n° 2400, ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, con studio professionale in Torriglia (GE), Via IV Novembre civ. 9C, é stato nominato Esperto del Giudice dalla S.V. Ill.ma nel procedimento citato, con provvedimento del 11 maggio 2016.

**GIURAMENTO**

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito nanti Cancelliere in data 25 maggio 2016, durante il quale é stato formulato il seguente quesito.

**QUESITO**

Il quesito posto dalla S.V. Ill.ma allo scrivente, con il citato provvedimento é il seguente:

(L'esperto)

*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 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;

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;

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 verifichi 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;*





**RELAZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI**

In merito all'incarico ricevuto, lo scrivente, per poter espletare esaurientemente l'incarico conferito, ha provveduto ad acquisire la documentazione relativa all'immobile pignorato, presso i relativi competenti Uffici Pubblici e precisamente nei seguenti Uffici Pubblici:

- Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio per acquisire le visure catastali ordinarie e storiche degli immobili, gli estratti di mappa, le planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- Comune di Genova – Ufficio Edilizia Privata per richiesta di visura del progetto originario ed eventuali provvedimenti successivi relativi allo stabile ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, oltre ad accertamenti presso l'Ufficio Condonò;
- Comune di Genova – Ufficio Urbanistica per acquisizione degli elementi urbanistici della zona in cui è ubicato l'edificio in cui è sita l'unità in oggetto;
- Comune di Genova – Ufficio Anagrafe per verificare la situazione anagrafica nell'unità immobiliare;
- Agenzia delle Entrate per accertare la regolarità locativa dell'unità immobiliare.

La documentazione acquisita è stata indispensabile sia al fine di permettere una corretta identificazione degli immobili con le loro caratteristiche urbanistiche, nonché per dare esauritiva e completa risposta al quesito formulato.

In data 28 maggio 2016 lo scrivente ha provveduto ad avvertire il creditore procedente nella persona del legale, ove lo stesso ha eletto domicilio via mail, dell'avvio delle operazioni peritali.



In pari data é stata altresì spedita lettera alla parte esecutata circa la comunicazione di accesso all'immobile oggetto di pignoramento prevista per il giorno 13 giugno 2016 alle ore 15.00, mediante raccomandata A.R. e per posta ordinaria.

Il giorno e ora suddetto prefissato, lo scrivente ha effettuato accesso presso l'abitazione dell'esecutato, che costituisce oggetto di istanza di vendita, sito in Comune di Genova, Via Serrea civ. n° 9 interno 5, piano secondo. Era presente la locataria, che mi ha permesso ad effettuare le operazioni peritali necessarie. In particolare è stato effettuato rilievo dell'appartamento, acquisito gli elementi tipologici necessari sia ai fini della valutazione che per la redazione dell'attestazione di prestazione energetica, e ultimando il sopralluogo con la realizzazione di esauriente documentazione fotografica. Di detta operazione è stato effettuato apposito verbale (ALLEGATO N° 1).

### **RISPOSTA AI QUESITI**

#### Quesito

*a) verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*

La documentazione presentata ai sensi e per gli effetti dell'art.567 c.p.c dal legale del creditore proponente, relativa al certificato di iscrizione e trascrizione dei beni pignorati, ed allegata al fascicolo di causa, risulta regolare e completa.

#### Quesito b), c) ossia:

*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;*

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

e) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, ....

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

In analogia alla tipologia degli immobili pignorati, si procede alla formazione di unico lotto autonomo, così formato:

**Lotto unico:** quota di un mezzo indiviso di abitazione sita in Comune di Genova Delegazione di Voltri, Via Serrea civico 9 interno 5 piano secondo.

### **LOTTO UNICO**

Quota di un mezzo indiviso di proprietà di appartamento sito in Comune di Genova Delegazione di Voltri, Via Serrea civ. 9 (nove), posto al piano secondo, distinto con l'interno 5 (cinque), della consistenza catastale di vani





5,5, composto da ingresso, corridoio, disimpegno (posto tra ingresso e corridoio), tre camere, cucina e bagno.

### **DATI TECNICI**

Le superfici dell'immobile costituente il lotto, misurate secondo il criterio stabilito dagli standard nazionali ed internazionali di cui S.E.L. (**Superficie Esterna Lorda**) ossia l'area delimitata dai muri perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascuno piano fuori terra o entro terra, alla quota convenzionale di m. 1,50 dalla quota di pavimento, risultano le seguenti:

- mq. **140,10** per l'appartamento;

**La superficie commerciale**, derivante dalla somma della superficie principale alle superfici convenzionali, queste ultime determinate in applicazione di coefficienti mercantili alle superfici secondarie accessorie, è la seguente:

Superficie principale: mq. 140,10;

Non essendovi locali o superfici pertinenziali accessorie, la superficie commerciale risulta pari alla superficie dell'unità principale.

Di conseguenza, **la superficie commerciale del lotto risulta pari a mq. 140,10.**

### **IDENTIFICATIVI CATASTALI:**

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita a Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Provincia di Genova, come segue:

#### **Appartamento:**

Sezione Urbana: VOL, Foglio 30, particella 246, subalterno 5, Zona Censuaria: 2, Categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 468,68, Indirizzo: Via Serrea, n. 9, piano 2, come si evince da visura allegata (ALLEGATO n° 02).

**Regolarità catastale:** (comma 1 bis dell'art. 29 della Legge 52/85)

L'intestazione riportata nelle visure catastali corrisponde agli attuali proprietari, come risulta da ispezioni ipotecarie, in particolare:

~~XXXXXXXXXX~~ nato a Voltri il ~~XXXXXX~~ proprietario per 1/2 corrispondente all'esecutato;

~~XXXXXXXXXX~~ citata nelle trascrizioni anche come ~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~ nata a Genova il ~~XXXXXX~~ proprietaria per 1/2.

**Confini:**

L'unità immobiliare abitativa, nel suo insieme confina a mezzo muri perimetrali con:

*Nord:* distacco proprietà autostrada dei Fiori (A/10);

*Est:* altra unità immobiliare e vano scale condominiale;

*Sud:* distacco sui mappali 486, 489, 487;

*Ovest:* distacco sul mappale 485;

*sopra:* in parte con tetto ed in parte con altra unità immobiliare;

*sotto:* altra unità immobiliare.

**DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:**

Il fabbricato in cui vi è l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta posto in Via Serrea, strada accessibile solo pedonalmente o con motoveicoli, che diparte da Via Buffa, (ossia dalla Strada Provinciale 456 del Turchino), a circa ml. 300 dall'incrocio con Via Voltri. L'ingresso all'edificio (da Via Serrea) risulta posto a circa ml. 110 da via Buffa, raggiungibile, come sopracitato, solo pedonalmente attraverso strada a gradoni assai ripida.

La zona è facilmente raggiungibile mediante bus urbano (linea 101 che collega stazione ferroviaria di Voltri con la località Acquasanta nel Comune di Mele,



lungo la strada Provinciale del Turchino, e la linea urbana 699 che collega stazione ferroviaria di Voltri con Via 2 Dicembre 1944, (posta nelle alture di Genova Prà).

La stazione ferroviaria di Voltri dista circa 350 da Via Buffa, mentre il casello autostradale di Genova Voltri, lungo l'autostrada dei Fiori, è posto a circa 800 ml. sempre da incrocio di Via Serrea con Via Buffa.

I servizi e le infrastrutture esistenti nel circondario sono numerosi, quali negozi, scuole e servizi, mentre i parcheggi pubblici, posti lungo la viabilità di Via Buffa, di non facile reperibilità a seguito della alta densità abitativa.

#### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

L'appartamento in oggetto è posto al piano secondo, il tutto di edificio di tipo condominiale di complessivi quattro piani (terra, primo, secondo e terzo), composto da 9 unità abitative.

L'edificio è accessibile da Via Serrea, attraverso un portale posto in fregio alla strada medesima. Da detto portale, attraverso una scala in parte coperta, si raggiunge un cortile, che attraverso un camminamento pressoché pianeggiante interposto tra giardini privati, della lunghezza di circa ml. 20 si raggiunge l'ingresso dell'edificio.

L'appartamento oggetto di perizia, nel suo insieme risulta così articolato:

- Cucina prospiciente su lato ovest, avente superficie netta di circa mq. 15,78;
- Bagno, con finestra, completo di quattro accessori, prospiciente su lato ovest, avente superficie netta di circa mq. 7,18;
- Camera 3 prospiciente su lato ovest, accessibile sia da ingresso che da corridoio, avente superficie netta di circa mq. 12,61;

- Camera 2 d'angolo prospiciente sui lato ovest e sud, avente superficie netta di circa mq. 20,90;

- Camera 1 prospiciente su lato sud, avente superficie netta di circa mq. 29,28;

- Ingresso avente superficie netta di circa mq. 13,68;

- Disimpegno posto tra ingresso e corridoio, avente superficie netta di circa mq. 4,50;

- Corridoio accessibile dal disimpegno, e dal quale si accede a tutti i vani, avente superficie netta di circa mq. 8,60;

Tutti i vani, escluso ingresso, disimpegno e corridoio, sono dotati di finestre.

L'altezza interna netta risulta di circa ml. 3,35, fatta eccezione dei vani ingresso, soggiorno e disimpegno che risultano coperti a volta (in corrispondenza di copertura) con altezze variabili da ml. 3,10 a ml. 4,30.

La forma e dimensioni sono meglio rappresentate nell'allegato elaborato grafico, redatto dallo scrivente a seguito dei rilievi effettuati (ALLEGATO n° 06)

#### **Caratteristiche strutturali dell'edificio condominiale.**

*Strutture Portanti:* muratura in pietrame in discrete condizioni;

*Solai:* in cemento – buone condizioni;

*Copertura:* tetto a falde inclinate;

*Scale:* di accesso ai piani – struttura in conglomerato cementizio  
– discrete condizioni;

*Servo scala:* non presente;

#### **Componenti edilizie e costruttive dell'edificio condominiale.**

*Pareti esterne:* muratura in pietrame ultimate con intonaco alla



genovese – discrete condizioni;

*Portone:* in legno – discrete condizioni;

*Scale:* scale con alzate e pedate in marmo, pianerottoli in graniglia di marmo alla palladiana – discrete condizioni;

### **Componenti edilizie e costruttive dell'alloggio.**

*Porta caposcale:* anta singola. In legno. In buone condizioni;

*Infissi interni:* porte a battente laccate bianche – buone condizioni;

*Infissi esterni:* finestre a doppia anta (escluso bagno ad anta singola) in metallo a taglio termico colore bianco, con doppio vetro – persiane alla genovese colore verde imperiale – in buone condizioni;

*Cucina:* Rivestimento con piastrelle in ceramica colore chiaro con sfumature – buone condizioni;

*Bagno:* completo di 4 sanitari (wc, lavabo, bidet e doccia), rivestimento in ceramica compreso allaccio per lavatrice – buone condizioni;

*Pavimenti:* in parte in marmo alla palladiana e parte in ceramica monocottura – buone condizioni;

*Pareti:* Tinteggiatura colore bianco e tenue – buone condizioni.

### **Impianti**

*Citofonico:* presente;

*Ascensore:* non presente;

*Gas:* presente - non reperibile la certificazione;

*Elettrico:* sottotraccia - non reperibile la certificazione;

*Fognario:* allacciato a rete;

*Idrico:* sottotraccia, allacciato a rete pubblica;

*Telefonico:* sottotraccia;

*Termico:* di tipo autonomo, con caldaia pensile interna, collegata ai radiatori in alluminio;

*ACS* combinato con l'impianto di riscaldamento autonomo.

### **PROPRIETA' ATTUALE**

Corrisponde agli attuali intestatari catastali e precisamente:

~~XXXXXXXXXX~~, nato a Voltri il ~~XXXXXXXXXX~~ proprietario per 1/2 (esecutato);

~~XXXXXXXXXX~~ (citata nelle trascrizioni anche come ~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~) nata a Genova il ~~XXXXXXXXXX~~ proprietaria per 1/2.

Agli stessi è pervenuto mediante acquisto effettuato con atto notarile stipulato da Notaio M. Finelli, alla residenza di Ronco Scrivia, in data 30/05/1984 rep. 40427, registrato a Ufficio del Registro Atti Pubblici di Genova il 07/08/1984 n. 12541.

### **EVOLUZIONE DELLA PROPRIETA' NEL VENTENNIO**

#### **Precedenti proprietari:**

Nell'ambito del ventennio precedente, detta unità immobiliare è risultata di proprietà degli attuali intestatari.

#### **STATO DI POSSESSO:**

L'unità immobiliare risulta occupata da terza persona, nella qualità di locataria, così come risulta dalla certificazione anagrafica rilasciata dal Comune di Genova (ALLEGATO n° 07).

Da apposita ricerca effettuata presso Agenzia delle Entrate, risulta che l'esecutato ha stipulato contratto di locazione della durata di un anno, dal 2010 al 2011, al figlio dell'inquilina, ad uso foresteria, registrato presso l'Ufficio di



Chiavari al n° 1822 serie 3, per un canone annuo di € 6.000,00. Si precisa che dalla scadenza del contratto non risulta essere stata pagata imposta di rinnovo contrattuale (comunque ininfluenza al fine della presente relazione).

### **ONERI CONDOMINIALI**

L'unità immobiliare risulta posta all'interno di un complesso condominiale, il cui amministratore pro-tempore è Ing. Giuseppe Gandolfo, con studio in Genova, Via Calamandrei, civ. 20 int. 7.

Da espressa richiesta formulata a quest'ultimo, è emerso che per l'appartamento oggetto di stima, risultano i seguenti debiti:

€ 933,55 per il saldo dell'esercizio di amministrazione ordinaria 2015/2016.

L'importo delle spese fisse di gestione e manutenzione di carattere ordinario a carico dell'unità immobiliare in oggetto ammontano a circa € 1.000,00/annue.

Da indicazioni sempre fornite da amministratore, ad oggi non sono state deliberate spese di carattere straordinario.

### **VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

La documentazione ipocatastale del ventennio relativa al predetto immobile risulta già allegata al fascicolo di causa.

La data di iscrizione dell'atto esecutivo relativo al verbale di pignoramento dell'immobile è del 11/10/2013 e pertanto da tale data decorre il ventennio per l'accertamento delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

I certificati delle trascrizioni e delle iscrizioni relative all'immobile pignorato sono annesse al fascicolo, mentre l'estratto del Catasto consiste nella visura e nelle planimetria, annesse alla presente relazione.

*Domande giudiziali o altre iscrizioni pregiudizievoli:*

- nessuna;

*Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.*

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi* Nulla risulta dalla visura effettuata presso Agenzia Entrate Ufficio Pubblicità.

*Altri pesi o limitazioni d'uso. In particolare verificarsi 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.* Nulla risulta dalla visura effettuata presso Agenzia Entrate Ufficio Pubblicità. In particolare il diritto sul bene del debitore pignorato NON deriva da alcun titolo gravato da censo, livello o uso civico.

*Iscrizioni:*

- Iscrizione Ipoteca Volontaria n° 10545/2199 del 12/04/2001 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, come da atto stipulato da Notaio Giovanni Sacco di Genova in data 10/04/2001 rep. 26859, a favore di Banca Carige SPA – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, con sede in Genova, contro, tra gli altri, l'esecutato per la quota di 1/2, per capitale di Lire 250/milioni, ipoteca di Lire 500/milioni;
- Iscrizione Ipoteca Volontaria n° 12662/2896 del 19/03/2005 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, come da atto stipulato da Notaio Guido Santoro di Chiavari in data 24/02/2005 rep. 32648/6775, a favore di Sanpaolo IMI, con sede in Torino, contro, tra gli altri, l'esecutato per la quota di 1/2, per capitale di Lire 250/milioni, ipoteca di Lire 500/milioni;
- Iscrizione Ipoteca Legale n° 49753/11595 del 26/09/2005 derivante da Ipoteca esattoriale, a favore di Gest Line SPA, con sede in Napoli, contro,





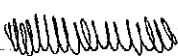

l'esecutato, per capitale di € 2.477,21, ipoteca di € 4.894,42;

- Iscrizione Ipoteca Giudiziaria n° 36515/4532 del 21/12/2012 derivante da decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Chiavari rep. 499/2012, a favore di Intesa San Paolo SPA, con sede in Torino, contro, tra gli altri, l'esecutato relativamente all'unità immobiliare pignorata, con ipoteca di € 80.000,00:

*Trascrizioni:*

- Trascrizione n° 16094/12719 del 04/06/2012, nascente da costituzione di vincolo in trust da notaio Chiodi Daelli Enrico con sede in Milano, del 28/05/2012, a favore e contro l'esecutato, relativamente all'unità immobiliare pignorata:

*Pignoramenti:*

- Trascrizione n° 19855/15728 del 06/07/2012, relativo a verbale di pignoramento n° 629/2012, quest'ultimo emesso da Ufficiale Giudiziario di Genova, a favore della Signora ; nata a Catania , contro l'esecutato, relativamente all'unità immobiliare pignorata.

- Trascrizione n° 27720/2109 del 11/10/2013, relativo a verbale di pignoramento n° 7775 del 02/08/2013, quest'ultimo emesso da Ufficiale Giudiziario di Genova, a favore di Intesa San Paolo SPA, con sede in Torino, contro, tra gli altri, all'esecutato, relativamente all'unità immobiliare pignorata, per la quota di 1/2.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:**

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto appartiene, è stato realizzato in epoca assai remota, e comunque anteriormente al 1923, anno del primo strumento urbanistico Comunale, e comunque anteriormente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150. Da opportune

ricerche effettuate presso l'Ufficio Progetti Edilizia Privata e l'Ufficio Condoni edilizi del Comune di Genova, non risulta alcuna richiesta e/o provvedimento riferita a detta unità.

Ne consegue che il riferimento dello stato di fatto attuale è da raffrontare con l'unico elemento noto agli atti corrispondente alla planimetria catastale in atti dal 06/07/1952

Rispetto a detto elaborato risulta che nell'appartamento sono state realizzate opere interne in assenza di provvedimento edilizio e consistenti nello spostamento della tramezza del servizio igienico posta il medesimo ed il corridoio, nonché la realizzazione di una apertura tra il soggiorno ed il disimpegno. Circa invece il poggiatesta indicato nella planimetria catastale, si può affermare che si tratta di un mero errore di rappresentazione, in quanto non sussistono elementi che possono evidenziarne la sua preesistenza e/o demolizione.

Per permettere la regolarizzazione di tali opere realizzate in assenza di provvedimento amministrativo, è necessario presentare la variazione catastale all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, comportante la produzione della nuova pianta adeguata allo stato di fatto, e successivamente presentare la pratica al Comune di Genova, Servizio Edilizia Privata, in analogia all'epoca di realizzazione delle opere (anteriormente al 01/01/2005, oppure dopo tale data) rispettivamente ai sensi dell'art. 22 o 21 bis della Legge Regionale 6 giugno 2008 n° 16. La richiesta di regolarizzazione deve essere prodotta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, comprensiva di relazione descrittiva dei lavori, elaborati grafici dello stato originario, situazione di fatto e raffronti, ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale, quanto altro per



regolamento edilizio necessita, previo pagamento della sanzione amministrativa che varia a secondo di detto periodo di esecuzione delle opere (€ 172,15 se realizzate entro 1/01/2005, ovvero € 1.000,00 se realizzate dopo tale data).

Oltre a tale importo, occorre altresì provvedere al pagamento, da effettuarsi all'atto di presentazione della pratica dei diritti di segreteria e di istruttoria stabiliti dal Comune di Genova, che ammontano a circa € 300,00.

L'espletamento di tali procedure deve essere svolto da professionista abilitato all'esercizio della libera professione, i cui costi, comprensivi di oneri accessori e IVA, ammontano presumibilmente a circa € 1.800,00.

#### **INDAGINE URBANISTICA:**

In riferimento alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale approvato (D.D. n. 2015/118.0.0./18 entrato in vigore in data 3 dicembre 2015), l'edificio in cui é ubicata l'unità immobiliare in oggetto risulta identificato con la simbologia AC-US Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbano Storico, la cui normativa di attuazione prevede interventi sull'esistente atti alla conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, da realizzarsi in analogia a particolari norme progettuali di livello puntuale.

#### **Vincoli:**

L'edificio in cui é ubicata l'unità in oggetto NON risulta vincolato ai sensi parte II D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 1089/39) sulla tutela del patrimonio storico e artistico.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Nell'ambito dell'incarico assegnato, lo scrivente, quale professionista iscritto nell'Elenco dei Certificatori Energetici della Regione Liguria con il n° 374, ha

provveduto alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica, alla quale è stato assegnato dalla Regione Liguria il n° 35828, rilasciato il 05 agosto 2016.

La relativa certificazione è stata inviata telematicamente all'Ufficio Ambiente della Regione Liguria, e per la quale è stato assegnato protocollo n° PG/2016/176215 del 05/08/2016.

### **VALORE COMPLESSIVO.**

#### **Criterio di stima adottato:**

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Nella fattispecie della nuova riforma delle esecuzioni immobiliari, occorre determinare una stima di fatto monoparametrica, con valore a metroquadrato, previa opportuna indagine di mercato, ovvero in applicazione di valori OMI, così come espressamente indicato nel quesito.

#### **Fonti di informazione:**

Lo scrivente, prima di procedere alla redazione della seguente valutazione ha ritenuto di effettuare indagini di mercato attraverso:

- Esame banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Esame banca dati dei valori di mercato espressi da Osservatorio F.I.A.I.P.;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

All'uopo si fa constatare che:

- dalla Banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), per unità abitative di tipo economico, poste nella microzona identificata con la



simbologia D35, periferica di Voltri, microzona 5, corrispondente alla zona in cui é ubicata l'unità in oggetto), attribuisce valore unitario variabile da euro 1.200,00 ad euro 1.700,00 a metro quadrato:

- dalla banca dati FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), per unità abitative in buono stato, poste in Comune di Genova, zona Voltri, Via Buffa, attribuisce valore unitario da euro 1.900,00 ad euro 2.100,00 a metro quadrato:

- dalla banca dati del Borsino Immobiliare (valori statistici a cadenza trimestrale derivanti dalle oscillazioni dei prezzi rilevati a livello locale), per unità abitative in buono stato, poste in Comune di Genova, zona Voltri, Via Buffa, attribuisce valore unitario di euro 1.187,00 a metro quadrato per unità di tipo economiche di medio pregio.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come meglio sopraesposto, il più probabile valore a metro quadrato dell'unità immobile oggetto della presente stima risulta pari ad € 1.150,00 /mq. (diconsi euro millecentocinquanta a metro quadrato)

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a € 161.115,00.

Derivante da: mq. 140,10 x € 1.150,00/mq.

#### **CORREZIONI AL VALORE DELL'IMMOBILE.**

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile, ed in particolare:

a. Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente, comprensivo dei costi del procedimento giudiziario per il recupero delle somme non pagate:

b. Regolarizzazione dell'immobile ai fini urbanistici.

Alla luce di quanto sopraesposto, si ritiene corretto apportare le seguenti detrazioni, relativamente alle suddette voci, meglio illustrate nei rispettivi capitoli:

- € 933,55 per le spese di amministrazione ordinaria pregressa, riferita alla gestione ordinaria 2015/2016;
- € 1.000,00 per sanzione amministrativa urbanistica;
- € 300,00 per diritti di segreteria e spese di istruttoria da pagare per la presentazione per la variazione catastale a favore dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, e per la pratica edilizia a favore del Comune di Genova;
- € 2.305,80 per spese tecniche professionali comprensive di oneri accessori e IVA.

La sommatoria delle detrazioni ammonta complessivamente a € 4.539,35.

#### **PROBABILE VALORE DI MERCATO**

In applicazione delle detrazioni determinate, si ritiene che il presunto valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, risulta pari alla differenza tra il valore complessivo e le detrazioni medesime.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato è pari a € 156.575,65, corrispondente a circa € 1.117,60/mq.

Quota pignorata pari al 50% del totale.

**Probabile valore di mercato della quota pignorata arr/to: € 78.300,00**

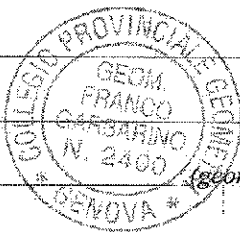
La vendita dell'immobile risulta soggetta ad imposta di registro.

0000000

Ringraziando il.mo signor Giudice per la fiducia accordata, restando a disposizione per eventuale chiarimento in merito, distintamente saluto.



Toriglia, 05 agosto 2016



L'Esperto

(geom. Franco Garbarino)

## Allegati:

- n° 1 – Verbale operazioni peritali di sopralluogo;
- n° 2 – Visura catastale ordinaria dell'immobile pignorato;
- n° 3 – Visura catastale storica dell'immobile pignorato;
- n° 4 – Estratto di mappa del foglio 30 sezione B del Catasto Terreni di Genova;
- n° 5 – Planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- n° 6 – Planimetria dell'abitazione restituita a seguito del rilievo effettuato;
- n° 7 – Stato di Famiglia occupanti l'abitazione;
- n° 8 – Attestazione di prestazione energetica;
- n° 9 – Relazione tecnica relativa all'attestazione di certificazione energetica;
- n° 10 – Planimetria relativa all'unità immobiliare, con evidenziato i dati delle superfici determinate ai fini della redazione dell'attestazione di certificazione energetica;
- n° 11 – Planimetria relativa all'unità immobiliare, con evidenziato i dati delle superfici finestrate fini della redazione dell'attestazione di certificazione energetica;
- n° 12 – Ricevuta di assegnazione protocollo da parte della Regione Liguria, a seguito di inoltro dell'attestazione di prestazione energetica;
- n° 13 – Documentazione fotografica esterna;
- n° 14 – Documentazione fotografica interna.

**Attestazione di adempimento di cui all'art. 173 bis c.p.c. e  
della Legge 14 maggio 2005, n. 80**

Il sottoscritto **geometra Franco Garbarino** nella qualità di esperto nominato nella procedura promossa da **INTESA SAN PAOLO SPA**, attesta di aver inviato copia della presente relazione al creditore procedente, mediante PEC inviata al legale difensore presso il quale hanno eletto domicilio, ed alla parte debitrice mediante plico inviato con raccomandata A.R., nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Torriglia, 05 agosto 2016



L'Esperto

*(geom. Franco Garbarino)*





