

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott.ssa P. Zampieri

Esecuzione immobiliare n.205/17 R.E.

Giudizio di esecuzione promosso da:

CONDOMINIO VIA VETRANO 1B

PROCEDENTE

avv. Maurizio LAMBERTI

avv. Paolo CAMPAGNA

contro

ESECUTATA

RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

INDICE GENERALE:

A. - INCARICO E QUESITI.

B. - ELENCO ATTIVITA' PERITALI E INDAGINI SVOLTE.

C. - RELAZIONE:

1. - Identificazione del bene oggetto di stima.

1.1 - Dati catastali.

1.2 - Confini.

2. - Descrizione del bene oggetto di stima.

2.1 - Servizi generali.

2.2 - Caratteristiche del bene.

2.3 - Consistenza.

3. - Stato di possesso del bene.

3.1 - Intestazione e provenienze.

3.2 - Stato di occupazione.

4. - Formalità, vincoli e oneri, che resteranno a carico dell'acquirente.



- 4.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni.
- 4.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- 4.3 Convenzioni matrimoniali dell'esecutato.
- 4.4 Limitazioni d'uso.

5. - Formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati (non opponibili).

- 5.1 - Iscrizioni ipotecarie
- 5.2 – Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

6. - Regolarità edilizia e urbanistica del bene.

- 6.1 - Regolarità edilizia.
- 6.2– Decreto di abitabilità'.
- 6.3 - Attestato Prestazione Energetica

D - STIMA DEL BENE. (e divisibilità se quota indivisa)

A. - INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto dott.arch.Stefano GALATI, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti, P.P.e C. della Provincia di Genova con il n.1402 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con studio a Genova, in salita Santa Maria di Castello 13/3 – tel.010/2468624, nominato perito estimatore dei beni pignorati interessati dall'esecuzione di cui in epigrafe, procederà alla redazione della perizia estimativa dei beni pignorati rispondendo ai seguenti 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;
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 emerga 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;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

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 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto 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.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R.

B. - ELENCO ATTIVITA' PERITALI E INDAGINI SVOLTE.

Lo scrivente, dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, costituita dalla relazione notarile, si è recato presso i seguenti uffici, allo scopo di acquisire le necessarie informazioni e documentazioni:

- Ufficio del Territorio di Genova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Genova (Servizi Edilizia Privata e Urbanistica).

Presso l'Ufficio del Territorio di Genova lo scrivente ha richiesto e ottenuto copia della planimetria catastale.

Successivamente, dopo diversi tentativi, ha effettuato l'accesso all'immobile, in presenza dell'esecutata, nel corso del quale ha avuto modo di:

- verificare i dati relativi alla consistenza immobiliare del bene;
- accertarne i confini;
- acquisire elementi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- effettuare un rilievo metrico al fine di poter quantificare con esattezza le



superfici e la rispondenza alle risultanze planimetriche dell'eventuale progetto depositato in Comune o delle planimetrie catastali;

- eseguire alcune riprese fotografiche al fine di meglio documentare lo stato dei luoghi;

- verificare lo stato di occupazione dell'immobile.

C. - RELAZIONE

1. - Individuazione del bene oggetto di stima.

1.1 Dati catastali.

Forma oggetto della presente stima l'appartamento sito nel Comune di Genova, in **via Vetrano n.1B int.C.**

L'unita' immobiliare come sopra costituita risulta cosi' censita dall'agenzia del Territorio di Genova:

Sez.COR, foglio 79, mappale 247, sub. 55, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 57 mq, rendita Euro 232,41.

(ALLEGATO N.4 – visura catastale)

1.2 - Confini.

Confini (partendo da sud e procedendo in senso antiorario): appartamento int.A medesimo civico, appartamento del civ.3 di via Verona, attraverso muni perimetrali con cortile interno condominiale, vano scala.

2. - Descrizione del bene oggetto di stima.

2.1 - Servizi generali.

L'immobile oggetto di stima si trova a Genova Cornigliano, in via Vetrano, una



traversa della centrale via Cornigliano, in una zona caratterizzata da edilizia popolare, tuttavia ben servita da mezzi pubblici e dotata di esercizi commerciali e scuole pubbliche nelle vicinanze.

2.2 - Caratteristiche del bene.

L'unita' immobiliare in oggetto si trova al piano terreno rialzato di un edificio condominiale di 6 piani fuori terra (p.t + 5 piani), intonacato e tinteggiato a civile, con un bugnato sui primi due piani del fronte principale (p.t + Ip.); l'edificio complessivamente e' articolato su più vani-scala, dei quali l' 1B è il più lontano rispetto all'angolo di via Cornigliano; l'edificio si trova complessivamente in discrete condizioni di manutenzione ed è dotato di impianto citofonico.

Il portone d'ingresso dell'edificio ha un serramento metallico vetrato; le pareti dell'androne sono rivestite con un lambrino tipo marmorino e pavimentazione in piastrelle di graniglia.

L'appartamento int.C si trova al piano-portone oltre il vano-scala condominiale.

Il portoncino caposcala in legno due ante introduce al locale adibito a ingresso (v.ALLEGATO N.5 – PLANIMETRIA RILEVATA - loc. n°1) sul quale affacciano una camera (loc. n°2), il bagno (loc. n°3) e la cucina (loc. n°4). Oltre la cucina si trova una seconda camera (loc. n°5).

Tutti i locali (tranne l'ingresso che e' cieco) affacciano con finestre sul cortile interno condominiale e sono pavimentati con piastrelle in monocottura.

Il bagno presenta inoltre un rivestimento ceramico sulle pareti fino a circa m. 2.10 ed e' dotato di lavabo, wc, bidet e doccia; parte del locale e' ribassata per la presenza del soppalco dei serbatoi, poi rimossi per il collegamento con l'acqua diretta, e ora utilizzato come ripostiglio con accesso dal vano cucina.



La cucina ha un rivestimento in piastrelle ceramiche sui due lati lunghi; sulla parete esterna si trova la calderina dell'impianto autonomo di riscaldamento.

Tutte le pareti dei locali sono tinteggiate.

I serramenti delle finestre sono in pvc o alluminio preverniciato con vetrocamera, e sono dotate di persiane di colore grigio; le porte interne sono in di tipo ordinario, tranne quella del bagno che e' vetrata per dare luce all'ingresso.

L'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria è autonomo, con termosifoni in alluminio.

L'immobile si trova complessivamente in discrete condizioni di manutenzione essendo stato ristrutturato negli anni successivi all'acquisto da parte dell'attuale proprietaria.

Gli ambienti dell'immobile, come identificati con numerazione sulla pianta (ALLEGATO N.5), hanno le seguenti superfici utili:

1) ingresso	: mq. 7,60
2) camera	: mq. 8,20
3) bagno	: mq. 4,60
4) cucina	: mq. 11,30
5) camera	: mq. 12,80
TOTALE sup.utile	mq. 44.50

2.3 - Consistenza.

A fronte dei rilievi condotti le dimensioni di riferimento dell'immobile (arrotondate al mq.) risultano pertanto le seguenti:

Sup. netta : **mq. 44,50**

Sup. lorda **mq. 55,00**



3. – Stato di possesso del bene

3.1 – Intestazione e provenienze

L'immobile in oggetto risulta intestato alla esecutata:



3.2 – Stato di occupazione.

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dall'esecutata

e dalla figlia.

4. – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

4.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni.

////

4.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Il bene oggetto di stima non risulta soggetto ai vincoli di cui al D.Lvo.n. 42/04.

4.3 Convenzioni matrimoniali dell'esecutato.

////

4.4 Limitazioni d'uso.

////

5. - Formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati (non opponibili).

5.1 - Iscrizioni ipotecarie

r.p.n. 2631 del 03/05/2001 – ipoteca volontaria derivante da concessione a



garanzia di mutuo iscritta alla Conservatoria di Genova il / al r.p.n.
– registro generale a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro

5.2 – Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

r.p.n. del – verbale di pignoramento immobili trascritto alla
Conservatoria Genova il ai r.p.n. e r.gen. n. a favore di
Condominio via Vetrano 1B c.f.01563670999 con sede in Genova e contro

6. - Regolarità edilizia e urbanistica del bene.

6.1 - Regolarità edilizia.

Dal confronto fra la planimetria catastale e quella rilevata (v.ALLEGATO 3 e 5), emerge una piccola difformità riguardante la posizione della tramezza che separa l'ingresso dal vano cucina.

Nel caso tale variazione venga attestata essere realizzata ante 2005, può essere regolarizzata, ai sensi dell'art.22 della L.R. 16/2008 e succ.m.e i., mediante la presentazione di idonea pratica "Comunicazione di opere interne eseguite prima del 1/gen/2005" che prevede il versamento di una sanzione di €.172,15.

Qualora la variazione sia stata realizzata successivamente, la difformità deve essere regolarizzata, ai sensi dell'art.21 bis comma 03 della L.R. 16/2008 e



succ.m.e i., mediante la presentazione di CILA in sanatoria che prevede il versamento di una sanzione di €.1.000,00.

Ai sopracitati importi si aggiungano le spese tecniche necessarie per la predisposizione, la sottoscrizione e la presentazione delle pratiche e per le connesse variazioni catastali, che vengono stimate complessivamente in €.2.000,00 comprensivi di oneri fiscali.

6.2 – Decreto di abitabilità'.

Sull'immobile in oggetto NON e' risultato reperibile il provvedimento di abitabilità.

6.3 – Attestato di Prestazione Energetica.

Si allega APE-Attestato di Prestazione Energetica, (ALLEGATO N. 7) dal quale risulta che l'u.i. e' classificata in categoria G.

D. - STIMA DEI BENI.

La valutazione per determinare il piu' probabile valore di mercato del bene e definirne il prezzo base di incanto viene svolta applicando i seguenti metodi estimativi:

a) Metodo sintetico-comparativo. basato sul principio del rapporto esistente tra un bene da stimare e altri beni, omogenei e simili a quello di stima, di noto valore commerciale, assumendo come parametro unitario il valore del mq. di superficie lorda coperta e/o scoperta dello stesso. Il valore unitario e' stato determinato in seguito a un'indagine compiuta su immobili di prezzo noto, estimativamente paragonabili a quello di cui trattasi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche,



ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, e adeguato alla specificita' del bene. L'andamento del mercato e le indagini effettuate hanno portato a considerare valori unitari inferiori ai minimi di previsti dall'OMI per la zona, che per le abitazioni di tipo civile sono compresi fra 1.300 e 910 €/mq.

b) Stima a capitalizzazione dei redditi, ottenuta prendendo come base di calcolo l'affitto mensile esigibile (sulla base di valori inferiori a quelli OMI compresi fra 6,2 e 4,2 €/mq x mese) da cui viene detratto il 30% di spese, applicando un tasso di capitalizzazione del 4%.

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda :			mq. 54.00
valore unitario applicabile:	=		€. 830,00
mq.54.00	x	€.830,00	= €44.820,00

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€ (216,00 x 12) = € 2.592,00 reddito lordo

€ 2.592,00 – 30% = € 1.814,00 reddito netto

€ 1.814,00 : 0,04 = € **45.360,00** valore a reddito

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio arrotondato fra le cifre ottenute, in **Euro 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00)**.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del gradito incarico ricevuto e, restando comunque a disposizione per

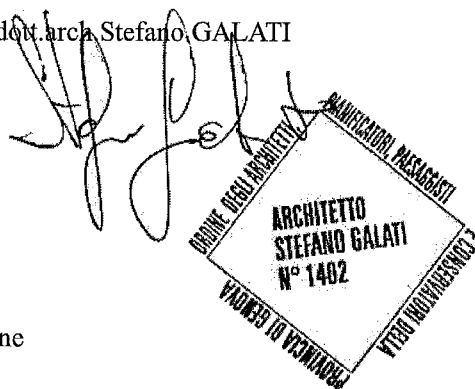


eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio si firma.

Genova, li 08/01/2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

dott. arch. Stefano GALATI



Elenco degli allegati:

1. Stralcio planimetria localizzazione
2. Stralcio fotogrammetrico
3. Pianta catastale
4. Certificato catastale
5. Rilievo: pianta - scala 1:100.
6. Documentazione fotografica.
7. APE

Della sopra estesa relazione fanno parte n.14 pagine numerate progressivamente di cui questa e' l'ultima, oltre agli allegati sopra indicati.

