

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

**BANCA CARIGE**, rappresentato e difeso dall'Avv.:

**Creditore procedente**

contro

**, Debitore esecutato**

Giudice dell'Esecuzione Dott. ROBERTO BONINO

Numero di ruolo esecuzioni: 290/2015

\*\*\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO**

\*\*\*\*\*

In occasione dell'udienza del 10 settembre 2015, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino ha posto all'esperto Arch. Alessandra Zuppa - iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n° 1895 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 procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle 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;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- 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;

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.*

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Avuto l'incarico, inviavo richiesta di accesso all'esecutato tramite raccomandata r.r.; e dopo alcuni giorni prendevo anche contatti telefonici con lo stesso, il quale riferiva di non essere al corrente dell'atto di pignoramento che riguardava il suo immobile e che a breve mi avrebbe contattato il suo avvocato. Il 25/09 ricevevo pec dall'avv Margapoti, la quale dichiarava di avere ricevuto incarico dal signor di



dell'immobile .....

*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;*

In data 8 ottobre 2015, ho compiuto un rilievo completo dell'immobile di Via Ciosa 91 e del box (allegato 3), da cui ho potuto riscontrare che la superficie esterna lorda (S.L.E.) è pari a 189,5 mq e che la superficie commerciale dell'appartamento è pari a 123 mq.

Collegato direttamente all'appartamento ma avente anche un proprio identificativo catastale e con accesso diretto su pubblica via, è un'autorimessa avente superficie commerciale pari a 20,00 mq. La superficie netta dell'autorimessa pari a 32,75 è stata decurtata al 60%, in quanto non facilmente vendibile separatamente dall'alloggio cui è funzionalmente connessa.

La superficie commerciale dell'appartamento, è stata computata come stabilito dal DPR 138/98, cioè calcolando i muri interni e quelli perimetrali per intero, mentre quelli in comune con altri

immobili adiacenti al 50%, per cui:

35,80 + 35,55 (71,35 mq - sup. utile netta di piano terra e piano primo)

11,20 mq (muri perimetrali)

9 mq (muri perimetrali in comunione - al 50%)

23,90 mq (mansarda - al 75%, in quanto di altezza variabile)

1,65 mq (terrazzo - al 35%)

3,85 mq (giardino - al 15%)

2,35 mq (loc. accessorio/ripostiglio - al 35%)

che porta , come specificato sopra ad una **superficie commerciale** pari a 123 mq, cui aggiungere quella dell'autorimessa pari a 20, 65, **per un totale di 143,00 mq**

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 (Allegato 2), 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 abitative simili.

L'appartamento in esame è accatastato in categoria A/3, cioè come "abitazione di tipo economico" 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 € 1.500/mq. ad un massimo di € 2.200/mq. (allegato 2).

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 1.500/mq. ed €



2.200/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.

Nel nostro caso, si tratta di un immobile inserito in una schiera ed avente accesso indipendente, sia dal piccolo giardino sia dal box , entrambi di proprietà (foto 1). L'unità immobiliare si articola su più piani :

al piano terra troviamo la cucina, il soggiorno e un bagno (da foto 2 a foto 5), al primo piano, cui si accede con comoda scala interna rivestita in granito, troviamo due camere da letto e un bagno (foto 6 e 7) e al piano secondo, troviamo un ulteriore locale, illuminato da due ampi lucernari a raso falda su un lato e un terrazzino sull'altro (foto 8 e 9).

Il complesso immobiliare in cui l'unità immobiliare oggetto di stima si colloca, è stato costruito negli anni '90, è un insieme di schiere, tutte sviluppate su tre piani fuori terra (piano terra, primo piano, mansarda). Ogni schiera ha una doppia falda rivestita da coppi di laterizio, le facciate sono intonacate e tinteggiate in diversi colori, con tonalità tipiche del paesaggio ligure.

Quanto all'accessibilità , l'immobile è direttamente accessibile dalla strada carrabile, pubblica e che interessa il solo traffico locale.

La sua dislocazione su più livelli favorisce una discreta vista sul paesaggio circostante e i locali sono abbastanza



luminosi, pur avendo solo due affacci ed esposizione nord-est sud-ovest ,anche perché altri immobili presenti nella zona sono assai distanti.

Gli ambienti interni si presentano in buono stato di manutenzione e le finiture sono di livello medio. Quanto alle prestazioni energetiche, non risultano particolarmente efficienti né l'involucro esterno né gli impianti (vedi attestato di prestazione energetica allegato); l'aspetto positivo, in compenso, è che l'immobile è termoautonomo, e quindi il riscaldamento è attivabile e regolabile secondo necessità.

Valutando tutti questi aspetti, bisogna considerare dei valori medi nella corrispondente categoria dell'allegato; per formulare un prezzo realistico è necessario anche tenere conto dell'attuale crisi di mercato.

Si è preso atto inoltre della quotazione espressa dall'agente immobiliare consultato; considerando tutti questi aspetti, si può giudicare congruo un valore di €. 1900/mq.

Quindi, moltiplicando mq. 143,00 x €. 1.900/mq., per l'appartamento di Via Ciosa 91 e dell'autorimessa ad esso collegata, determiniamo un valore complessivo di €. 271.700,00.

Essendo l'immobile regolare sia dal punto di vista edilizio sia dal punto di vista catastale, non sono necessarie a tal fine decurtazioni dal valore stimato. Inoltre sia l'appartamento sia l'autorimessa sono in perfetta efficienza e non necessitano di eventuali lavori di manutenzione straordinaria

*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 precedente, 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*

L'appartamento di Via Ciosa 91 risulta censito al Catasto Fabbricati di Genova, Comune di Cogoleto Sezione unica, foglio 10, particella 1126, sub. 29, cat A/3 classe 2. Confina a nord con il civico 93 di Via Ciosa, ad est con Via Ciosa, a sud con il civico 89 di Via Ciosa e ad ovest il civico 93 di Via Ciosa (vedi allegato 4).

L'autorimessa di Via Ciosa 91 risulta censita al Catasto Fabbricati di Genova, Comune di Cogoleto Sezione unica, foglio 10, particella 1126, sub. 30, cat C/6 classe 4. Confina a nord con il civico 93 di Via Ciosa, ad est con via Ciosa, a sud con il civico 89 di Via Ciosa e ad ovest con terrapieno (vedi allegato 4).

La suddivisione dell'immobile in lotti autonomi richiesta dal quesito non è possibile, trattandosi di schiera ed essendo l'autorimessa funzionalmente connessa all'abitazione.

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

L'unità immobiliare sopra descritta è inserita in un complesso



televisivo ed impianto di riscaldamento autonomo.

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

Sia l'appartamento sia l'autorimessa risultano di proprietà di \_\_\_\_\_, il quale ha acquistato direttamente dall'impresa costruttrice \_\_\_\_\_.

**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;**

Attualmente l'appartamento è abitato dal proprietario,

**5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.....**

Essendo l'unità autonoma ed indipendente, non esiste condominio e conseguentemente le eventuali spese che ne deriverebbero.

L'immobile non è soggetto a vincoli di tipo storico/artistico, né sono presenti altri tipi di vincolo, se non quello di tipo idrogeologico, del tutto ininfluenza sul valore di stima dell'immobile.

**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 ;**



*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*

L'appartamento e l'autorimessa risultano agibili e conformi alle planimetrie depositate a catasto e a quanto agli atti ed approvato e giacente nell'archivio dell'edilizia privata e dell'ufficio condono edilizio del comune di Cogoleto.

Il certificato di agibilità risulta essere il n° 5086 del 15 marzo 2000 del comune di Cogoleto.

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

Si allega alla presente relazione l'attestato di certificazione energetica redatto dalla scrivente stessa, inserita nell'Elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 2650.

Tale attestato, identificato con il n. 186273/2015, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe F.

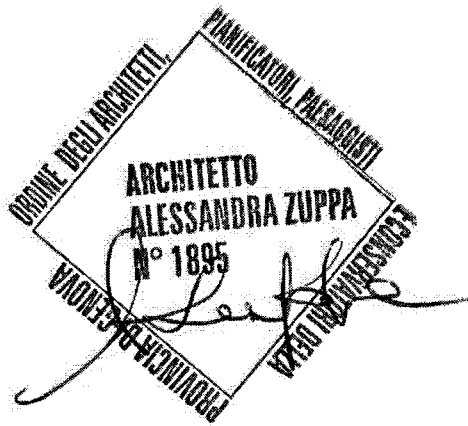
**d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.**

Trattandosi di casa a schiera l'unità immobiliare non è comodamente divisibile. Anche l'autorimessa, pur essendo catastalmente una unità a sé, è strettamente connessa all'abitazione, alla quale è collegata tramite scala interna, inoltre nell'autorimessa si trova la caldaia dell'appartamento e da essa si dipartono i tubi di mandata e di ritorno di tutto l'impianto.

Auspico con questo di aver fornito risposte esaurienti, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o integrazione a quanto esposto.

Genova, 26 ottobre 2015

Arch. Alessandra Zuppa



allegati:

- 1) corrispondenza
- 2) valori O.M.I.
- 3) rilievo con calcolo superfici
- 4) visure e planimetrie catastali
- 5) relazione fotografica
- 6) attestato di prestazione energetica