

**R.E. 159/2018**

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**SEZIONE VII**

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott. Roberto Bonino**

**Procedura di espropriazione immobiliare promossa da**

**[REDACTED]** (Creditore procedente)

Avv. Andrea Rivellini

**Contro**

**[REDACTED]** (debitore esecutato)

**Relazione di stima del geometra Fabio Giardina**



## SOMMARIO

	Premessa - Quesito	pag. 3
<b>Cap. Primo</b>	Identificazione bene pignorato	pag. 4
<b>Cap. Secondo</b>	Descrizione sommaria	pag. 5
<b>Cap. Terzo</b>	Stato di possesso	pag. 5
<b>Cap. Quarto</b>	Vincoli e oneri giuridici	pag. 6
<b>Cap. Quinto</b>	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 7
<b>Cap. Sesto</b>	Attuali e precedenti proprietari	pag. 7
<b>Cap. Settimo</b>	Regolarità edilizia	pag. 7
<b>Cap. Ottavo</b>	Indagine urbanistica	pag. 8
<b>Cap. Nono</b>	Vincoli	pag. 8
<b>Cap. Decimo</b>	Caratteristiche descrittive	pag. 8
<b>Cap. Undicesimo</b>	Valutazione del prezzo a base d'asta	pag. 9
<b>Cap. Dodicesimo</b>	Divisione in lotti	pag. 10
<b>Cap. Tredicesimo</b>	Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.	pag. 10



## **PREMESSA - QUESITO**

Il sottoscritto geometra Fabio Giardina, libero professionista con studio in Genova, Piazza Tommaseo 2/4 - tel. 010/36.58.22, iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n. 2904 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione Dott. Roberto Bonino, veniva nominato quale Esperto d'ufficio e riceveva incarico di redigere il giudizio di stima del bene pignorato interessato dall'esecuzione in epigrafe.

Il quesito formulato è il seguente:

- 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;
- b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile;
- 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;  
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. 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;
  4. 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;  
dovranno essere indicati:
    - le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso e 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.)
  5. 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

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

e) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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.

#### **BENE PIGNORATO**

**LOTTO UNICO:** unità immobiliare ad uso abitativo sita in Comune di Genova – Municipio Ponente (Voltri) –  
Via Giacomo Profumo civico 2 interno 1.

### **CAPITOLO PRIMO - IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA**

#### **1. immobile**

Appartamento contrassegnato con l'interno 1, posto al piano primo, del caseggiato sito in Genova – Municipio Ponente (Voltri) – di Via Giacomo Profumo civico 2 (vedi foto), composto da ingresso/soggiorno con annesso posto cottura, una camera, un wc.

#### **1.1. Dati tecnici**

superficie commerciale = mq. 36,50 circa;

superficie utile = mq. 31,00 circa;

altezza interna = m 2,60 circa.

#### **1.2. Calcolo superficie commerciale/virtuale**

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente procedura, misurata secondo il criterio della superficie esterna lorda, è di seguito indicata:

abitazione mq. 36,50.=.

#### **1.3. Identificativi catastali (allegato "A" visura e planimetria)**

L'immobile in esame risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Genova in capo alla





**4.1.2.** Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione cespite: nessuna.

**4.1.3.** Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

**4.1.4.** Altre limitazioni d'uso: nessuno.

**4.1.5.** Spese condominiali: vedasi quanto comunicato dall'Amm.re pro tempore del caseggiato (*allegato "C"*).

**4.1.6.** Attestazione prestazione energetica: si veda il certificato redatto dallo scrivente (*allegato "D"*).

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Si veda quanto riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 – comma 2 c.p.c. prodotto ed agli atti (*allegato "E"*)

**4.2.1.** Iscrizioni: come da certificato notarile allegato;

**4.2.2.** Trascrizioni: come da certificato notarile allegato;

**4.2.3.** Pignoramenti: come da certificato notarile allegato;

**4.2.4.** Altre trascrizioni: nessuna

**4.2.5.** Altre limitazioni d'uso: nessuna

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1.** di conformità urbanistica edilizia: come descritto al paragrafo settimo, per l'eventuale regolarizzazione amministrativa, in via cautelativa, si stima un costo minimo di €. 1.500.=..

**4.3.2.** di conformità catastale: non risultano difformità .

**CAPITOLO QUINTO - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: si richiama quanto comunicato dall'Amm.re pro tempore del caseggiato (*allegato "C"*);

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: si richiama quanto comunicato dall'Amm.re pro tempore del caseggiato (*allegato "C"*).

**CAPITOLO SESTO - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**6.1. Attuale proprietà**

All'esecutato il bene oggetto di perizia è pervenuto per d'acquisto dai signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] effettuato con atto in

data [REDACTED] di repertorio, a firma della Dottore Giovanni Sacco, Notaio in Genova, trascritto a

Genova in data [REDACTED]

**6.2. Precedente proprietà**



Ai Signori [REDACTED]  
l'immobile in esame è pervenuto per successione in morte del Signor [REDACTED]  
registrata a Genova in data [REDACTED]

**CAPITOLO SETTIMO - REGOLARITÀ URBANISTICA.**

L'edificio di cui l'immobile fa parte è stato edificato nel secolo scorso; trattandosi quindi di fabbricato preesistente alla data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42 (17 ottobre 1942), lo stesso potrebbe essere considerato conforme a condizione di avere la rispondenza dello stato attuale dei luoghi con la planimetria catastale relativa al primo accatastamento (anni 1939/40), e che l'immobile stesso non sia stato oggetto di successivi titoli edilizi.

Per quanto attiene l'unità immobiliare in esame, dalla consultazione degli archivi comunali informatizzati, non sono reperibili pratiche edilizie e/o domande di sanatoria e/o comunicazioni o autorizzazioni interessanti l'immobile pignorato.

Per l'immobile in esame l'unico elaborato grafico rintracciato è la planimetria catastale originaria, datata 30/10/1938 (allegato "F"), che seppur non probatoria comunque rappresenta uno stato di fatto accertato ed asseverato dall'allora Tecnico incaricato e redattore.

Dalla disamina di detta planimetria, ovvero ultimo ed unico stato da presumersi legittimato, lo scrivente ha potuto rilevare delle differenze con lo stato di fatto.

Le difformità riscontrate consistono nella realizzazione di opere murarie interne straordinarie, da cui una diversa distribuzione degli spazi, e cioè la creazione di un nuovo locale wc in luogo della preesistente latrina all'interno del vano cucina, e nel conseguente ridimensionamento della preesistente cucina oggi posto cottura annessa al vano ingresso/pranzo.

Quindi alla luce di quanto si è potuto verificare e consultare, non essendo reperibili titoli legittimanti le modifiche constatate, per quanto attiene l'unità immobiliare pignorata può presumersi la non regolarità urbanistica.

Presumendo che le opere sopra descritte siano state eseguite nel 1996, data di presentazione della variazione catastale da cui discende la planimetria agli atti, per l'eventuale regolarizzazione delle difformità è necessario predisporre la pratica di cui all'art. 22, c. 3, della L.R. 16/08 e s.m.i. - comunicazione per opere interne eseguite prime del 2005, per le opere eseguite in assenza della dovuta comunicazione, di legittimare le stesse con l'invio di una richiesta al mantenimento al Comune corredata da tutta la specifica e necessaria documentazione, nel caso di esame la deroga igienico-sanitarie e/o quant'altro si rendesse necessario.

Detta procedura comporta il pagamento della sanzione pecuniaria pari ad €. 172,15.-.



Relativamente l'abitabilità della casa, secondo le risultanze delle indagini, presumendo l'edificazione antecedente all'anno 1934, né consegue che non sia stato rilasciato il relativo decreto in quanto non soggetto a tale procedura.

#### **CAPITOLO OTTAVO - INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – il cui procedimento si è concluso con determinazione dirigenziale 2015-118.0.0-18, in vigore dal 3 dicembre 2015, e successive varianti o aggiornamenti, il caseggiato è ricompreso in ambito di conservazione della antica via romana – AC-AR.

#### **CAPITOLO NONO - VINCOLI**

L'immobile in oggetto risultano ricompresi in zona non soggetta a tutela.

#### **CAPITOLO DECIMO - CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

##### **10.1. Descrizione del fabbricato in condominio**

L'edificio in esame è ubicato nell'ambito del Municipio cittadino Ponente, nel quartiere denominato Voltri, ben servito da attività commerciali e di primaria necessità, da pubblici servizi e mezzi di pubblico trasporto. Specificatamente lo stabile in parola è collocato in zona storica della circoscrizione, in ambito a prevalente indirizzo residenziale, con insufficienza di parcheggio.

Il caseggiato esaminato, edificato nel secolo scorso, è di buona e semplice architettura; le facciate sono lisce, finite con intonaco a civile ed ultimate in tinta, in buono stato conservativo.

Lo stabile ha struttura portante in muratura e copertura a falde, si sviluppa su complessivi cinque piani fuori terra, ed è costituito prevalentemente da unità abitative.

Internamente il caseggiato civico 2 è servito da un'unica scala, in sufficienti condizioni, è dotato di impianto citofonico.

##### **10.2. Descrizione cespite oggetto di stima**

L'appartamento in esame è posto al piano primo dell'edificio, avente accesso dal civico 2 di Via Giacomo Profumo ed identificato dal numero interno 1.

L'alloggio è distribuito in modo razionale, in cattivo stato di conservazione; ubicazione e affaccio fanno sì che non goda, nel complesso, di una buona panoramicità (*vedi foto*).

Di seguito si riporta sommariamente il riepilogo delle principali caratteristiche generali:

<i>Infissi:</i>	interni in alluminio doppio vetro dotati di persiane, il tutto in sufficiente stato;
<i>Pavimenti:</i>	in piastrelle di gres;
<i>Impianto elettrico:</i>	sottotraccia;
<i>Impianto di riscaldamento:</i>	non presente;
<i>Apparecchi igienici:</i>	di tipo corrente in pessimo stato;





Rubinetterie:	di tipo corrente in pessimo stato;
Rivestimenti:	posto cottura e bagno in piastrelle;
Finiture delle pareti:	in tinta;
Finiture dei soffitti:	in tinta;
Distribuzione dei locali:	razionale;
Stato di manutenzione:	non buono.

## **CAPITOLO UNDICESIMO - VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

### **11.1. Criteri di stima**

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione della stima dell'immobile considerato libero.

### **11.2. Fonti di informazione**

Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni; in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, ove possibile, si sia sviluppata facendo riferimento alle sotto elencate pubblicazioni.

- banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che per la micro zona n. 4 con riferimento ad abitazioni di tipo economico, indica valori variabili da €/mq. 1.150,00 ad €/mq. 1.650,00;
- banca dati della Fiaip Liguria, che rappresenta in tutta la regione oltre 900 Agenzie Associate. I valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P. sono i seguenti: da €/mq. 1.175,00 a €/mq. 1.316,00 per immobili in buono stato;
- banca dati Borsino Immobiliare, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinaria età. I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI). Per la zona in questione vengono forniti i seguenti valori per abitazioni di tipo civile: da €/mq. 755,00 ad €/mq. 1.057,00.



Lo scrivente valutati i sopra indicati borsini, ritiene congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale pari ad €. 1.000,00, valore riferito ad immobili aventi caratteristiche equiparabili a quello in esame.

### 11.3. Stima del valore venale e valore a base d'asta

#### Stima del valore venale

Prima di procedere con la valutazione dell'immobile in oggetto, alcune considerazioni sull'andamento del mercato immobiliare del comune genovese, secondo i dati desunti dal sito specializzato in transazioni immobiliari *immobiliare.it*.

Nel mese di ottobre 2018 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti prezzi unitari inferiori in media di circa il 5,91% rispetto al Dicembre 2017.

Il valore venale dell'immobile ad uso abitativo in esame, quindi sarà dato dalla superficie commerciale moltiplicata per il valore unitario sopra determinato, e quindi:

piena proprietà dell'appartamento interno 1 facente parte del civico 2 di Via Giacomo Profumo, posto al piano primo, per una superficie commerciale pari a mq. 36,50.

**Valore venale: mq. 36,50 x €/mq. 1.000,00 = €. 36.500,00.-.**

#### Adeguamento del valore venale

Dovendo ricercare il VALORE A BASE D'ASTA, lo scrivente, sulla scorta di quanto relazionato in precedenza e considerate le criticità, apporterà al VALORE VENALE sopra calcolato le seguenti detrazioni:

- Oneri per regolarizzazione edilizia €. 1.500,00.
- Debito verso il Condominio €. 4.190,79.
- Costi stimati pratica recupero crediti avviata dal Condominio €. 1.000,00.

per una detrazione complessiva di €. 6.690,79.-.

#### Stima del valore a base d'asta

La determinazione del valore a base d'asta, terrà doverosamente in considerazione un abbattimento del valore venale predeterminato, in ragione della natura della vendita.

Infatti, la vendita coattiva non può equipararsi alla compravendita cosiddetta "privatistica", non godendo di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze proprie della vendita tra privati.

Oltre ciò è da considerarsi che l'eventuale allineamento del prezzo a base d'asta dell'immobile al valore di mercato, se il bene è realmente appetibile, verrà poi determinato dalla gara stessa tra i vari offerenti che porterà il prezzo al rialzo.



In considerazione di quanto sopra, quindi, si ritiene d'applicare una riduzione percentuale pari al 10% al valore venale predeterminato, tenendo in debito conto l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, non garantibile come per la vendita privatistica (articolo 2922 c.c.).

Pertanto, il valore a base d'asta sarà il seguente:

valore venale €. 36.500,00.=.

detrazione €. 6.690,79.=.

**Valore a base d'asta** = (€. 36.500,00. - €. 6.690,79.) x 0,90 = €. 26.828,28. arrotondabile a **€. 26.800,00.=.** (euro ventiseimilaottocento/00.=).

#### **CAPITOLO DODICESIMO - DIVISIONE IN LOTTI**

Viste le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, si ritiene che lo stesso NON sia divisibile.

#### **CAPITOLO TREDICESIMO - Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.**

##### **13.1. Operazioni peritali**

- Nomina con ordinanza, esperto nella procedura dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Roberto Bonino;
- Giuramento in sede dell'udienza in data 25/5/2018;
- Comunicazione in data 5/6/2018, a mezzo lettera raccomandata ed ordinaria, all'Esecutato per la fissazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto d'esecuzione;
- Richiesta in data 23/07/2018 di proroga e autorizzazione da eseguire accesso forzoso;
- Accesso forzoso presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 25/09/2018.

##### **13.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici**

- Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione delle visure e planimetrie catastali;
- Ufficio visura progetti del Comune di Genova per l'acquisizione di eventuali autorizzazioni amministrative e/o eventuali elaborati grafici dei progetti approvati;
- Ufficio condono edilizio per l'analisi di eventuali pratiche di sanatoria e richiesta di copie;
- Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Liguria per consultazione dell'elenco dei vincoli ed acquisizione dell'eventuale documentazione inerente;
- Archivio storico del Comune di Genova;
- Ufficio Anagrafe di Genova per l'acquisizione del Certificato di Residenza ed Estratto di Matrimonio.

##### **13.3. Ulteriori accertamenti**

- La documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. è completa.



In evasione dell'incarico ricevuto lo scrivente tanto espone e, restando a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento che si rendesse opportuno, con osservanza si sottoscrive.

Genova, 5 novembre 2018

Geom. Fabio Giardina



Allegati:

- A – visura e planimetria catastali;
- B – certificato di residenza e stato di famiglia dell'Esecutato;
- C – comunicazione Amministratore caseggiato;
- D – attestato di prestazione energetica dell'abitazione;
- E – certificato ipocatastale;
- F – planimetria catastale d'impianto datata 1939;
- G – documentazione fotografica.

**ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173-BIS L. 80/2005**

Il sottoscritto Geom. Fabio Giardina, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori precedenti o intervenuti ed ai debitori, almeno trenta giorni prima dell'udienza nel rispetto delle disposizioni vigenti.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 5 novembre 2018

L'Esperto Geom. Fabio Giardina

