

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII° - esecuzioni e fallimenti

RUOLO ESECUZIONI 790/2017

All'III.mo Sig. Giudice
Dott. Daniele BIANCHI

PROCEDURA DI ESPROPRAZIONE IMMOBILIARE

**PROCEDENTE: amministrazione condominio Via Teodoro
II di Monferrato civico 12 - amm.re Sig. Corrado Bozano**
Avvocato Dott. Sergio DE CESARE

DEBITRICE ESECUTATA:

RELAZIONE DEL CONSULENTE ESPERTO

redatta in data: 13 Ottobre 2018

TECNICO REDATTORE: Geom. Stefano VIVIANI - Via Casaregis 52/6 16129 GENOVA – Tel. 010-504002



L'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott. Daniele BIANCHI, con decreto del 13 Aprile 2018, ha conferito al sottoscritto Geom. Stefano Viviani, iscritto con il n.° 3017 al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Genova, l'incarico di Consulente Esperto per la procedura in epigrafe, procedendo al prescritto giuramento in data 18 Aprile 2018, innanzi al funzionario giudiziario, Dott.ssa Francesca Rotta e ricevendo formale incarico per la stima immobiliare e la redazione di attestato di certificazione energetica, relativamente all'unità immobiliare pignorata, sita in Comune di Genova, Via Teodoro secondo di Monferrato civico n.° 12 interno n.° 2, avente destinazione d'uso abitativa.

PREMESSA.

Esaminata tutta la documentazione tecnica comunale, catastale e legale reperita, il sottoscritto di seguito procederà alla stesura particolareggiata della presente relazione peritale, un allegato della quale risulterà essere l'attestato di certificazione energetica prot. N.° 07201835568, redatto in data 08 Ottobre 2018 e valido fino al 07 Ottobre 2028.

1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

La presente relazione ha per oggetto la valutazione dell'unità immobiliare pignorata sita in Comune di Genova, Via Teodoro secondo di Monferrato civico n.° 12 interno n.° 2, avente destinazione d'uso abitativa e catastalmente identificata come abitazione, la cui debitrice eseguita risulta proprietaria per l'intero.

Detto immobile, pignorato in questa procedura a favore dell'amministrazione condominiale di cui l'appartamento fa parte, nella persona dell'amministratore condominiale pro-tempore Sig. Corrado BOZANO, con atto giudiziario notificato il 22 Settembre 2017 e copia conforme rilasciata presso la casa comunale in data 26 Settembre 2017, trascritto all'ufficio pubblicità immobiliare dell'agenzia delle entrate di Genova il 06 Ottobre 2017, al registro generale n.° 1850 ed al registro particolare n.° 1413, viene stimato allo scopo di determinarne il prezzo a base d' asta per la successiva vendita all'incanto.

Geom. Stefano VIVIANI - Via Casaregis 52/6 - GENOVA -
telefono 010 504002 - mail: geometraviviani@libero.it



2. DATI CATASTALI

L'immobile di cui sopra presenta i seguenti identificativi catastali:

N.C.E.U. del Comune di Genova, sezione PEG, foglio n.° 45, mappale n.° 239, subalterno n.° 5, Categoria A/4 Classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 98 mq (di cui 9 mq aree scoperte), rendita catastale € 604,25 la cui intestazione attuale risulta essere la seguente:

Detto immobile fa parte del condominio censito al N.C.T. (nuovo catasto terreni) alla sezione GenovaC, foglio n.° 45, mappale n.° 239.

3. REGOLARITA' CATASTALE

Dal confronto tra la lettura della documentazione catastale presente agli atti e lo stato dei luoghi, si è evinto la sostanziale conformità della mappa del catasto terreni, mentre la planimetria catastale del nuovo catasto edilizio urbano (la cui presentazione è del 03 Agosto 2011) non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi per alcune modifiche interne, oltre a piccoli errori grafici ed al tamponamento di una finestra.

Vista la non conformità della piantina catastale presente in atti, la stessa dovrà essere ripresentata, ad un costo pari a circa 400,00 € oltre oneri, cng ed iva => totale € 626,45.

4. CONFINI

I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti:

Nord : vano scale condominiale, interno 1 stesso civico e ferrovia (dal giardino);

Est : interno 1, stesso civico;

Sud : Via Teodoro secondo di Monferrato;

Ovest : Via Teodoro secondo di Monferrato ed appartamento interno al civico n.° 10.

Geom. Stefano VIVIANI - Via Casaregis 52/6 - GENOVA -
telefono 010 504002 - mail: geometraviviani@libero.it



5. PROPRIETA' ATTUALE e PROVENIENZE.

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto in capo all'esecutata con atto di compravendita del _____, repertorio n.° _____, Notaio Massimo Di Paolo, trascritto a Genova il _____, al registro particolare n.° _____ e registro particolare n.° _____.

6. DESCRIZIONE E CONSISTENZA

L'appartamento fa parte di un condominio la cui data di realizzazione è incerta (si può presumere sia stato realizzato nella seconda metà del secolo XIX), situato nel quartiere di Pegli, nella parte verso mare di Via Teodoro secondo di Monferrato.

Il quartiere si configura di tipo residenziale-popolare, con traffico automobilistico sostenuto, anche se la strada nella quale insiste il fabbricato, essendo defilata rispetto al centrale Lungomare di Pegli e subendo un'interruzione a causa della ferrovia, non risulta particolarmente trafficata.

I collegamenti pubblici e diretti con il centro città sono assicurati da autobus pubblici.

La zona, centrale ed a destinazione prevalentemente residenziale, presenta poche soluzioni di parcheggio (pubblico e privato), è ottimamente servita da negozi di vicinato e servizi pubblici.

A destinazione prevalentemente residenziale, il fabbricato è costituito da n.° 5 piani fuori terra, munito di ascensore e privo di poggiali, con parti comuni in mediocre stato manutentivo. Detto condominio ha un'amministrazione condominiale.

L'appartamento, di tipo popolare ed attualmente occupato dall'esecutata, presenta una mediocre esposizione, è posto al primo piano ed è composto, in senso antiorario, da ingresso, camera, servizio igienico, soggiorno, camera, cucina e ripostiglio. Conclude la composizione dell'appartamento un camminamento esterno che, dalla cucina, conduce



ad un giardino, anch'esso di proprietà, posto ad una quota inferiore rispetto all'appartamento ed al quale si accede tramite una scaletta in ferro.

Complessivamente l'appartamento si presenta in buono stato manutentivo, mentre il giardino e la scaletta di accesso al medesimo risultano essere in pessime condizioni manutentive.

7. DATI TECNICI

- Superficie commerciale appartamento: 89,73 mq, arrotondato a 90 mq, oltre a 6,45 mq di cortile-camminamento a cielo libero, arrotondato a 6 mq e ca 96 mq di giardino.

8. CARATTERISTICHE EDILI – MATERIALI COSTRUTTIVI

8.1 FABBRICATO

- struttura portante in muri perimetrali e di spina in pietrame;
- copertura a tetto;
- facciate esterne intonacate e tinteggiate, in mediocre stato manutentivo;
- pavimenti androne e ballatoi in piastrelle di graniglia, gradini scale in marmo, pareti con lambrino, il tutto in normale stato manutentivo;
- impianto citofonico con apertura elettrica del portone.
- ascensore condominiale.

8.2 APPARTAMENTO

- pavimenti in parquet nei vani abitabili e piastrelle nel servizio igienico e nella cucina;
- porte interne in legno, finestre in legno a vetro singolo, persiane in plastica;
- apparecchiature igienico-sanitarie e rubinetterie di tipo corrente;
- servizio igienico con vaso, lavabo e doccia, con pavimenti e pareti rivestite da piastrelle di ceramica;



- cucina con lavabo, fuochi, pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitto in tinta lavabile;
- impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda autonomo.

9. STATO DEL POSSESSO ED OCCUPAZIONE DELL' IMMOBILE

Come già indicato al capitolo provenienze (capitolo n.° 5), i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti in capo all'esecutata con atto di compravendita del _____, repertorio n.° _____, Notaio Massimo Di Paolo, trascritto a Genova il _____, al registro particolare n.° _____ e registro particolare n.° _____.

Attualmente l'alloggio è abitato dall'esecutata, come da certificato di residenza acquisito, la quale risulta essere nubile ed unica proprietaria.

Non risultano contratti d'affitto intestati all'esecutata, per gli immobili "de quo".

10. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale, in vigore dal 03 Dicembre 2015 e ss.mm.ii.), il fabbricato in oggetto è ricompreso nella tavola n.° 25, zona AC-US, ambito di conservazione dell'impianto urbano storico.

L'immobile risulta in parte vincolato secondo il D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 (ex lege 1089/39 e 1497/39), sulla tutela del patrimonio storico architettonico e del paesaggio, come bellezza d'insieme. In particolare una porzione del condominio soggiace all'art. 136, lettere c) e d), del D. Lgs. 42/04 (ex-lege 778/22 e 1497/39).

11. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato, al quale l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare appartiene, è stato

Geom. Stefano VIVIANI - Via Casaregis 52/6 - GENOVA -
telefono 010 504002 - mail: geometraviviani@libero.it



edificato presumibilmente nella seconda metà del 1800, per cui non si è potuto reperire il progetto iniziale.

Tuttavia, nel 2001 e nel 2002 sono stati presentati due progetti (ex art. 26 legge n° 47 del 1985) per opere interne riferite all'interno 2, rubricati presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Genova rispettivamente al n.° 6592/01 ed al n.° 789/02. Per cui lo stato rappresentato dagli elaborati di cui al progetto n.° 789/02 rappresenta lo stato legittimo.

Dal raffronto eseguito tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato, si è potuto riscontrare una sostanziale conformità dell'immobile, ad eccezione di minime modifiche interne all'appartamento (una piccola "risega" nel servizio igienico, rappresentata negli elaborati ma non presente nella realtà e altre piccole difformità grafiche, riconducibili più ad errori grafici).

Invero, un problema di legittimità si pone dal confronto tra quanto rappresentato nel progetto n.° 6592/01 ed il progetto n.° 789/02: infatti, mentre nel progetto n.° 6592/01 viene rappresentata una finestra sia negli elaborati grafici rappresentanti lo stato attuale sia quelli di progetto (nella parete sud della camera posta a sud-est dell'appartamento, così come nella planimetria catastale in atti, già descritta al precedente punto 3 della presente relazione), detta finestra non viene rappresentata nello stato attuale del progetto rubricato al n.° 789/02. Detta difformità potrebbe rappresentare un abuso edilizio (o più semplicemente una difformità grafica), per la quale potrà occorrere un provvedimento di sanatoria dai competenti uffici comunali.

Vista l'impossibilità di stabilire una data certa di detti lavori (compresa tra il 2001 ed il 2002) e del motivo per il quale detta finestra non è stata rappresentata negli elaborati grafici dello stato attuale di cui al progetto 789/02, considerata la presenza del vincolo paesaggistico (in parte) che imporrebbe, per modifiche esterne alla facciata, il nulla osta della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici (e la cui sanzione è riferita "al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, determinato previa perizia di stima", così come riportato dall'art. n.° 67 del D.Lgs n.° 42/04), occorrerà stabilire con certezza con i competenti uffici comunali il

Geom. Stefano VIVIANI - Via Casaregis 52/6 - GENOVA -
telefono **010 504002** - mail: **geometraviviani@libero.it**



preciso iter autorizzativo per il caso di specie. Per cui, una volta stabilita la fattibilità della sanatoria e concertato il suo iter, si potrà procedere alla sistemazione amministrativa.

Invero, l'abuso di cui trattasi rappresenta solo un tamponamento interno, avendo lasciando inalterata la persiana esterna, per cui, premesso un parere più circostanziato da parte della commissione paesaggio e dell'ufficio urbanistica, da richiedere nel momento storico in cui detta sanatoria verrà presentata, è parere dello scrivente che allo stato attuale, considerate le norme edilizie ed igienico-sanitarie, al fine di sanare le opere abusive si potrà ricorrere all'art. 22 comma 3 della Legge regionale n.° 16/08 e ss.mm.i., che prevede la sistemazione catastale, un progettino redatto da un tecnico abilitato ed il preventivo versamento di una sanzione pari a € 172,15.

Pertanto, complessivamente gli oneri potranno essere composti dalla parcella del tecnico e dalla sanzione suddetta, per un totale pari a circa 1500,00 € oltre i.v.a., oneri e sanzioni, ed oltre a quanto già previsto al precedente capitolo 3 (sistemazione catastale).

Dagli accertamenti svolti presso il Comune di Genova – Ufficio Condono Edilizio, non risultano essere state presentate, per l'immobile in questione, istanze di condono edilizio.

Dagli accertamenti svolti si è potuta appurare la mancata esistenza di un certificato di abitabilità, così come è prassi per edifici così datati. Infatti il cd. decreto di abitabilità è stato reso obbligatorio tramite il R.D. n. 1265 del 1934 (T.U. delle leggi sanitarie), per cui gli edifici antecedenti al 1934 possono non averlo, a patto che dopo tale data non siano intervenuti interventi edilizi che ne avrebbero reso obbligatoria una richiesta.

12. TRASCRIZIONI DEL VENTENNIO ANTERIORE

- 1- **Nota di Trascrizione** di successione n.° di registro generale 17624, particolare n.° 11937, del 19 Luglio 1995 (conservatoria dei registri immobiliari di Genova), con il

Geom. Stefano VIVIANI - Via Casaregis 52/6 - GENOVA -
telefono 010 504002 - mail: geometraviviani@libero.it



quale l'immobile in questione (oltre ad altri, non pertinenti) passa in eredità ai
 _____, per morte della Sig.ra _____

- 2- **Nota di trascrizione** di atto di compravendita del _____ notaio Massimo Di Paolo, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Genova al n.° di registro generale n.° _____ e particolare n.° _____ del _____ nel quale il bene di cui infra viene venduto dai _____ ed acquistato dall'attuale proprietaria _____
- 3- **Nota di trascrizione** di verbale di pignoramento immobiliare a favore del condominio Via Teodoro secondo di Monferrato 12 e contro la _____, proprietaria dell'immobile di cui alla presente perizia, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Genova, al n.° di registro generale n.° 35575 e particolare n.° 24247, del 10 Novembre 2010;
- 4- **Nota di trascrizione** di verbale di pignoramento immobiliare a favore del condominio Via Teodoro secondo di Monferrato 12 e contro la _____, proprietaria dell'immobile di cui alla presente perizia, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Genova, al n.° di registro generale n.° 1940 e particolare n.° 1443, del 26 Gennaio 2016;
- 5- **Nota di trascrizione** di verbale di pignoramento immobiliare a favore del condominio Via Teodoro secondo di Monferrato 12 e contro la _____, proprietaria dell'immobile di cui alla presente perizia, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Genova, al n.° di registro generale n.° 1850 e particolare n.° 1413, del 18 Gennaio 2018.

13. STIMA DEL VALORE VENALE

In considerazione delle caratteristiche costruttive e di finitura precedentemente descritte, vista l'ubicazione, tenuto conto delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare, considerato il mercato congiunturale attuale ed i valori di riferimento ordinari

Geom. Stefano VIVIANI - Via Casaregis 52/6 - GENOVA -
 telefono 010 504002 - mail: geometraviviani@libero.it



per la zona e per appartamenti simili, ricavati da puntuali analisi di mercato, considerato che l'immobile è libero da gravami di occupazione, viste le condizioni intrinseche ed estrinseche, sia dell'unità immobiliare "de quo" che del mercato, si ritiene il più probabile valore di mercato pari a 1.750,00 €/mq di superficie commerciale,

pertanto

il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari è pari a:

appartamento: $90 \text{ mq.} \times 1.750,00 \text{ €} = 157.700,00 \text{ €}$;

cortile-camminamento: $6 \text{ mq} \times 0,10 \times 1.750,00 = 1.050,00 \text{ €}$

giardino: $25 \text{ mq} \times 0,15 \times 1.750,00 \text{ €} = 6.562,50 \text{ €}$

restante parte di giardino: $71 \text{ mq} \times 0,05 \times 1.750,00 \text{ €} = 6.212,50 \text{ €}$;

Totale valore venale stimato appartamento e cortile: 171.525,00 €, a cui si dovranno sottrarre i costi necessari alla sistemazione amministrativa e catastale, già descritti in precedenza, che risultano complessivamente pari a (oneri compresi) ca 2.500,00 €.

Pertanto, il valore di mercato stimato è pari a 169.025,00 => 169.000,00 €

14. STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

In relazione alla quota pignorata, pari ad 1/1 della proprietà, il valore a base d'asta è rappresentato dal valore venale determinato in precedenza, pertanto:

Valore a base d'asta: 169.000,00 €.

15. FORMALITA' – VINCOLI – ONERI

Dagli accertamenti eseguiti si è potuto riscontrare un debito condominiale pari a € 14.197,11 per rate di amministrazione ancora da saldare alla data del 31 Dicembre 2018,



come da prospetto inviato al sottoscritto dal legale del condominio.

16. DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Come espressamente richiesto dal quesito, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile se non a fronte di onerose opere edili di frazionamento.

Ritenendo con la presente relazione di avere fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi, restando a disposizione per ogni eventuali ragguglio e precisazione in merito a quanto sopra esposto, con osservanza si sottoscrive.

Genova, 15 Ottobre 2018

l' Esperto



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefano Viviani', written over a horizontal line.

(geom. Stefano VIVIANI)

Allegati:

1. certificato catastale storico;
2. estratto di mappa attuale;
3. planimetria catastale in atti;
4. planimetria dello stato attuale;
5. inquadramento fotografico;
6. documentazione fotografica dello stato attuale;
7. attestato di prestazione energetica n.° 07201835568 del 08 Ottobre 2018.

Geom. Stefano VIVIANI - Via Casaregis 52/6 - GENOVA -
telefono 010 504002 - mail: geometraviviani@libero.it

