

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.E. 426/17

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

contro

- Esecutato -

Giudice dell'Esecuzione: **dott. R. AMMENDOLIA**

RELAZIONE DI STIMA

dell'appartamento int. 9, sito nel Comune di Genova, posto al piano quinto del

fabbricato di Vico delle Monachette civ. 1

Il sottoscritto geom. è stato incaricato dall'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, con decreto di fissazione di prima udienza del 27.1.2018 (nella quale è riportato il quesito di rito), di effettuare la stima dell'immobile oggetto di esecuzione e precisamente l'appartamento sito in Genova, distinto con l'int. 9 del civ. 1 di Vico delle Monachette .

Lo scrivente prestava giuramento con dichiarazione in cancelleria il 30.1.2018 ed in seguito a detto adempimento poteva scaricare i documenti ipocatastali dal sito .

In data 5.2.2018 predisponendo la raccomandata da inviarsi all'Esecutato nella quale fissava la data del 2.3.2018 alle ore 9,00 per l'accesso nell'appartamento .

Accedeva presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati per acquisire i documenti mancanti (planimetria catastale) .

Accedeva al sito del Comune di Genova per effettuare le necessarie visure al fine di verificare l'esistenza o meno di pratiche edilizie presso l'archivio progetti e, di conseguenza, formulava istanza di accesso agli atti .

Alla predetta data (2.3.2018 alle ore 9,00) lo scrivente si recava presso l'immobile in questione, sito in Vico delle Monachette civ. 1 int. 9 dove non riusciva ad accedere .

In relazione a quanto sopra esposto e non essendo ancora ritornata per compiuta giacenza la Raccomandata A.R. relativa all'accesso all'immobile, lo scrivente in data

6.4.2018 presentava la prima istanza di proroga per il mancato accesso ed anche perché era in attesa dei documenti comunali, sanatoria per opere interne, richiesti all'archivio progetti del Comune di Genova .

A seguito del ritorno per compiuta giacenza della predetta raccomandata, lo scrivente in data 16.4.2018 presentava istanza per l'accesso forzoso e la S.V. ill.ma, con ordinanza del 23.4.2018, essendo stato dichiarato l'esecutato, informava lo scrivente che il custode era già nominato, nella persona del Curatore, che invitava ad attivarsi al riguardo e di concordare con lo stesso i termini dell'accesso .

Contestualmente lo scrivente, nelle more della procedura, si era attivato presso l'Agenzia delle Entrate di Genova² per acquisire copia del contratto di affitto presentando apposita istanza .

Di conseguenza lo scrivente si metteva in contatto con il Curatore, dott.sa , e tramite Lei con il Legale del , avv. , che forniva il cellulare dell'inquilino con mail del 15.6.2018; per tutto il mese di luglio lo scrivente cercava di mettersi in contatto con il sig. , inquilino, finché verso i primi del mese di agosto lo stesso rispondeva ad una chiamata (si veniva a sapere in seguito che era stato in Spagna per lavoro) ed in data 3.8.2018 si riusciva ad organizzare l'accesso .

Accesso che avveniva con il proprio collaboratore, geom. iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. , per la redazione del certificato energetico e per eseguire i rilievi necessari (grafici e fotografici) alla presenza dell'inquilino .

In data 6.8.2018 lo scrivente ha accompagnato l'inquilino, sig. , presso lo studio della Curatrice per redigere il "Verbale di interrogatorio" inerente alle disposizioni per il versamento dell'intero affitto alla procedura .

Inoltre, non essendo riuscito a contattare l'amministrazione (citato nell'atto di pignoramento) per le informazioni di rito, apprendeva dal Legale del condominio precedente che non era più quello riportato sull'atto di pignoramento ma era cambiato e gli venivano forniti i nuovi recapiti e pertanto in data 18.10.2018 inviava missiva il tal senso e ne riceveva

risposta .

All'udienza del 15.6.2018 gli veniva demandato l'incarico di eseguire la valutazione dell'intero immobile e con mail in data 19.11.2018 riceveva dall'avv. copia dei certificati ipotecari della moglie dell'esecutato, signora .

Concluso il lungo e complesso iter di indagini sia per poter eseguire l'accesso sia per richiedere i necessari documenti stante anche l'intervento del fallimento dell'esecutato, lo scrivente è ora in grado di predisporre la relazione di stima del bene .

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Genova: appartamento distinto con l'int. 9 del civ. 1 di Vico delle Monachette, posto al piano quinto, composto da:

- ingresso-soggiorno su Vico delle Monachette, piccolo disimpegno che da accesso al bagno ed alla cucina, camera da letto su cavedio, secondo disimpegno da cui si passa nelle due camere prospicienti Via di Prè .

La consistenza dell'appartamento è visibile dalla planimetria dello stato attuale (v. Allegato 1) di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo .

1.1 - Dati tecnici

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare risulta pari a **mq 68,00** in cifra tonda .

1.2 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Genova, intestato a “ *nata a l' - proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni e nato a - proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni*” con i seguenti dati:

Sezione **GEA** - Foglio **79** - Mappale **177** - Sub. **28** (ex sub. 19) - **Vico delle Monachette n. 1 int. 9** - Piano **5** - Categoria **A/3** - Classe **3** - Vani **5,5** - **R.C. € 426,08** .

1.4 - Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: con il vano scala, con l'appartamento int. 10 e con muri di perimetro su

distacco verso il posteggio di accesso alla Residenza Universitaria Balbi;

- a est: in aderenza al civ. 49 di Via di Prè, con muro di perimetro sul cavedio con il civ. 49 di Via di Prè ed infine ancora in aderenza al civ. 49 di Via di Prè;
- a sud: con muri di perimetro su Via di Prè;
- a ovest: con muri di perimetro su Vico delle Monachette .

2) **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

l'edificio è ubicato nel centro storico di Genova, all'interno del quartiere di Prè e nelle immediate vicinanze della Commenda, come visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 2 .

La zona di Prè era anticamente uno dei sestieri in cui era suddivisa la città di Genova ed è stato compreso in seguito nella ex-circoscrizione Prè-Molo-Maddalena, che riuniva in un'unica entità amministrativa i tre quartieri più antichi del centro storico; Prè è oggi una unità urbanistica del Municipio I Centro-Est .

Situato a ridosso dell'area portuale più antica è probabilmente il più conosciuto tra i quartieri storici del capoluogo ligure .

La "unità urbanistica" di Prè occupa l'area più occidentale del Municipio I Centro Est, compresa tra le mura del Barbarossa e la cinta muraria cinquecentesca. Comprende tuttavia anche una porzione del centro storico all'interno della cinta

muraria più antica, quella ad ovest di via al Ponte Calvi e via Lomellini, che ha il suo asse in via del Campo .

Caratteristiche zone limitrofe:

Il fabbricato è ubicato nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Genova Principe .

Prè confina a ponente con S. Teodoro, a nord con il Lagaccio, a nord-est le unità urbanistiche di Carbonara e S. Nicola dell'ex circoscrizione di Castelletto, a sud-est con il quartiere della Maddalena, a sud-ovest con l'area portuale .

Il percorso di Via di Prè, che attraversa tutto il quartiere dalla Porta dei Vacca fino a Piazza della Commenda, è caratterizzato da case medioevali alte e strette, addossate l'una all'altra .

Tra un edificio e l'altro si aprono i caratteristici "caruggi", gli stretti vicoli del centro storico genovese, che collegano Via di Prè con Via Gramsci, a mare, e con Via Balbi, a monte .

Collegamenti pubblici:

Il quartiere di Prè è attraversato dalla Via Gramsci, principale asse di scorrimento della viabilità, che rimane un importante asse viario per il collegamento tra il ponente e il centro della città .

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Ovest che si trova a circa 5 km.

La stazione di Genova Principe si trova a circa 200 metri dall'edificio .

Il quartiere di Prè è servito dalle stazioni Principe e

Darsena della metropolitana.

Il quartiere è attraversato da varie linee di autobus urbani che collegano il ponente cittadino con il centro della città .

3) **STATO DI POSSESSO**

Come riferito in premesse, lo scrivente, a seguito di istanza presentata in data 11.4.2018 all’Agenzia delle Entrate di Genova2, acquisiva copia del “contratto di locazione libera ad uso abitativo”, registrato a Genova in data 29.8.2012 prot. n. , con scadenza quadriennale dal 2.8.2012 al 1.8.2016 e rinnovo automatico per eguale periodo al canone annuale di € 8.400,00 .

Detto contratto, datato 2.8.2012, è stato stipulato dall’esecutato e dalla moglie, sig.ra (comproprietaria dell’immobile) con il sig nato in l’ a .

La copia del contratto è unita alla presente quale Allegato 3 .

4) **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

4.1. - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna .
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni

- iscrizione ipotecaria volontaria di concessione a garanzia di mutuo reg. part. del 7.2.2001 (con n. 6 annotazioni di cui due erogazioni di mutuo e n. 4 restrizioni di altri immobili), a favore di s.p.a. contro e ;

4.2.2. Pignoramenti:

- trascrizione in data 21.6.2017, reg. part. , di verbale di pignoramento immobili, a favore di CONDOMINIO DI GENOVA VICO DELLE MONACHETTE CIV. 1, contro per la

quota di ½ .

- trascrizione in data 10.8.2018, reg. part. , di verbale di pignoramento immobili, a favore di CONDOMINIO DI GENOVA VICO DELLE MONACHETTE CIV. 1, contro per la quota di ½ .

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

5) **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'Amministratore del Condominio sig. , rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente datata 16.10.2018, con mail in data 2.11.2018 (v. Allegato 4), da cui risulta che i dati e il debito generale per l'immobile in questione, a tutt'oggi, è così articolato:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.600,00 circa;
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

per il 2016	€ 2.785,10
per il 2017	€ 11.557,56

6) **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

6.1. - Attuali proprietari

All'esecutato ed alla moglie la piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia è pervenuta per atto di compravendita rep. n. del 31.1.2001, trascritto a Genova il 7.2.2001 reg. part. a rogito notaio di Genova, per acquisto fattone dalla

6.2. - Precedenti proprietari

Alla predetta società il bene è pervenuto per atto di fusione del notaio di Genova del 29.12.1976 registrato a Genova il 18.1.1977 al n. con la società s.p.a. con sede in .

7) **REGOLARITÀ EDILIZIA**

7.1. - Regolarità urbanistico-edilizia

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti

del Comune di Genova sono state reperite le seguenti pratiche:

✚ comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 per opere interne per adeguamento igienico sanitario-idraulico-elettrico prot. E.P. del 12.7.2001; diniego dalla pratica, con lettera del Comune di Genova del 22.8.2001 prot. n. , in quanto le opere interne erano in contrasto con il regolamento comunale . Stralcio della comunicazione e lettera di diniego sono uniti alla presente quale Allegato **5** .

✚ comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 per opere interne per adeguamento igienico sanitario-idraulico-elettrico (nel quale è riportata la dicitura "Viene ripresentato per errore grafico dello stato attuale") prot. E.P. del 24.9.2001; diniego dalla pratica, con lettera del Comune di Genova del 19.10.2001 prot. n. , in quanto lo stato attuale indicato nella nuova pratica non risulta legittimato ed è stato oggetto di diniego con nota prot. del 22.8.2001 .

Stralcio della comunicazione e lettera di diniego sono uniti alla presente quale Allegato **6**

✚ permesso in sanatoria progetto (mantenimento in sanatoria delle opere eseguite, in applicazione dell'art. 13 u.c. della L. 47/85) n. D-2211/2002 per cui è stato rilasciato il provvedimento N. del 21.5.2003 . La copia del provvedimento e lo stralcio dell'elaborato grafico sono uniti alla presente quale Allegato **7** .

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato **1**) e le planimetrie allegate alle predette pratiche comunali in sanatoria (v. Allegati **5**, **6** e **7**), per l'unità immobiliare si è riscontrato un'errata rappresentazione/difformità consistente nell'indicazione del locale cucina con una maggiore superficie che non corrisponde alla realtà, come visibile dall'elaborato di sovrapposizione (v. Allegato **8**) tra il catastale (conforme ai progetti) e lo stato rilevato .

Tali errori di rappresentazione potranno essere regolarizzati mediante la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria per opere interne ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) D.P.R. 380/2001

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte non risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità in quanto edificato in epoca antecedente al 1934 .

7.2. - Regolarità catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 1) e la planimetria catastale (v. Allegato 9) si è riscontrato la medesima errata rappresentazione/difformità indicata al precedente paragrafo .

Si osserva che detta "errata rappresentazione/difformità" ha comportato un aumento della superficie catastale a discapito di quella reale (mq 79 da certificato catastale invece di mq 68 reali) .

7.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

7.3.1. di conformità urbanistico edilizia: € 1.033,00 per sanzione edilizia oltre ad € 800,00 per oneri professionista .

7.3.2. di conformità catastale: circa € 500,00 per oneri professionista e € 50,00 per diritti di presentazione .

8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AC-CS (Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano) .

9) VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico .

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) .

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandato per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 10 .

10.1 - Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: muratura esterna portante;
- solai: legno;
- copertura: copertura a falde inclinate;

10.2 - Componenti edilizie costruttive

- vano scala: pareti e soffitti in tinta, struttura in ferro (pianerottoli e scale) dopo il primo piano, prima parte in muratura con piastrelle tipo ardesia - condizioni scadenti;
- facciate: in muratura di pietra; rivestimento con intonaco degradato;
- infissi esterni: serramenti in alluminio verniciato doppio vetro - condizioni buone; non sono presenti le persiane;
- porta d'ingresso: porta blindata; condizioni discrete;
- infissi interni: porte in legno; condizioni discrete;
- bagno: pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle fino ad un'altezza di circa cm 160; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia - condizioni discrete;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica da cm 40x40 - condizioni discrete;
- pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta - condizioni mediocri .

10.3 - Impianti

- gas: alimentazione a gas metano,
- elettrico: non a norma,
- fognario: allacciato alla rete comunale,
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale,
- termico: impianto di riscaldamento presente ma con caldaia rotta,
- condizionamento: assente .

L'immobile nel suo insieme è in mediocri condizioni pur avendo delle finiture (finestre) discrete; per le parti comuni il vano scala è in condizioni mediocri mentre e le facciate sono

scadenti .

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. - Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento .

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, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero .

11.2. - Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.*;
- acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto .

11.3. - Valutazione

Viste le caratteristiche del bene da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato .

Tenuto conto del fatto che negli ultimi anni il mercato immobiliare a Genova ed in particolare

nel centro storico, ha subito una contrazione media intorno al 10 - 15% riferito ai prezzi medi della tipologia residenziale si fa rilevare che tale contrazione non è stata omogenea.

Infatti i segmenti di mercato meno elevati hanno avuto una diminuzione molto più alta rispetto agli altri, se calcolati in percentuale; nella zona i fabbricati residenziali hanno subito un'oscillazione negativa compresa tra il 20% e 25% nell'ultimo semestre . Si osserva altresì che attualmente il mercato immobiliare è stagnante in tutta la città ed in particolare nella zona

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2018 - I° semestre)	€/mq 1.250,00	€/mq 1.800,00
- indagine di mercato	€/mq 900,00	€/mq 1.300,00
- osservatorio FIAIP	€/mq 700,00	€/mq 900,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato rispetto sia alla Stazione Principe sia alla vicina Via Gramsci, del mediocre stato di conservazione dell'appartamento, dello scadente stato di conservazione delle facciate, delle scadenti condizioni del vano scala e della mediocre possibilità di parcheggio in zona, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 500,00 al metro quadro di superficie virtuale di appartamento considerato libero .

mq 68 x €/mq 500,00 = **€ 34.000,00 (trentaquattromila)**

12) DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti .

13) CERTIFICATO ENERGETICO

Il collaboratore dello scrivente, geom. , iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. , ha predisposto l'attestato di certificazione energetica n. del 23.11.2018 che viene unito alla presente quale Allegato 11 .

Genova, 30 novembre 2018

ELENCO ALLEGATI

- ALL. 1 - Planimetria stato attuale appartamento;
- ALL. 2 - Corografia;
- ALL. 3 - Copia contratto di locazione;
- ALL. 4 - Lettera amministratore con dati dell'immobile;
- ALL. 5 - Stralcio comunicazione inizio lavori prot. E.P. ;
- ALL. 6 - Stralcio comunicazione inizio lavori prot. E.P. ;
- ALL. 7 - Stralcio provvedimento in sanatoria N. del 21.5.2003;
- ALL. 8 - Planimetria di sovrapposizione;
- ALL. 9 - Planimetria catastale appartamento;
- ALL. 10 - Documentazione fotografica;
- ALL. 11 - Certificato energetico .