

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – **R.E. N° 839/2017**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

Creditore procedente

c o n t r o

E s e c u t a t o

* * * * *

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: Dr. R. BONINO

RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE SITO

IN GENOVA (Ge) Via Argine Polcevera 28 / A

* * * * *

Esperto d' Ufficio:

arch. Andrea Caminale

Via D. Fiasella 7/3 - Genova

Tel.+39 348 5104970

Genova, 20 febbraio 2018

INDICE

Premessa ed estremi dell'incarico	pag. 3
Risposte ai quesiti	“ 7
A1 completezza della documentazione ...	“ 7
A2 determinazione valore di mercato	“ 7
B1 identificazione del bene...	“ 10
B2 sommaria descrizione del bene	“ 11
B3 la proprietà attuale del bene...	“ 14
B4 stato di possesso	“ 15
B5 formalità ... carico dell'acquirente	“ 16
B6 formalità non opponibili	“ 16
B7 regolarità edilizia, urbanistica, agibilità	“ 17

C	attestazione di Prestazione Energetica	“ 19
D	Nel caso si tratti di quota indivisa	“ 19

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.to A Riscontro raccomandate e pec inviate
- All.to B Quotazioni Osservatorio Immobiliare
- All.to C Rilievo appartamento con elaborazione grafica
- All.to D Visura catastale storica
- All.to D1 Planimetria catastale attuale
- All.to D2 Planimetria catastale al 28.12.1939
- All.to E Documentazione fotografica
- All.to F Pratica Condono Edilizio
- All.to G Stralcio PUC Comune di Genova
- All.to H Certificato residenza, stato famiglia
- All.to I Certificazione Energetica- APE

PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

Il sottoscritto dott. arch. Andrea Caminale con studio in Genova Via Domenico Fiasella 7/3, tel. +393485104970, libero professionista, e-mail: andrea.caminale@gmail.com, PEC: andrea.caminale@pec.it, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, nominato dal G.E. III.mo Dr. Roberto Bonino esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 09 gennaio 2018.

L'III.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

P.to A

- A1-** 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;
- A2** - 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 quadrato 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;**

P.to B

Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

B1 - 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.

B2 - una sommaria descrizione del bene;

B3 - la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;

B4 - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

B5 - 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;

B6 - 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;

B7 - 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'art. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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.

P.to C

C - Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

P.to D

D - Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti 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.

In relazione all'incarico ricevuto il perito sottoscritto ha:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio, Ufficio Conservatoria, Anagrafe, Edilizia Privata, Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova)
- compiuto in data giovedì 30.01.2018 alle ore 10,00, l'accesso al bene pignorato sito in Genova (Ge) via Argine Polcevera 28/A piano seminterrato. (All.to A-A1 – riscontro raccomandate inviate)

* * * * *

RISPOSTE AI QUESITI

In risposta al punto A1:

“.. verifichi la completezza della documentazione.....”

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

In risposta al punto A2:

“.. determinazione del valore di mercato del bene..”

Il perito sottoscritto ha comunicato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, agli esecutati debitori proprietari e tramite PEC al creditore precedente (All.to A – riscontro raccomandate inviate), la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima, ovvero martedì 30 gennaio 2018 alle ore 10,00.

Avendo quindi eseguito nell'immobile, le misurazioni planimetriche ed anche il rilievo fotografico, è ora in grado di redigere la stima dell'immobile.

Criteri di Stima e Stima dell'immobile (Cfr. All.to B – Estratto dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio -1° semestre 2017 – Borsino Immobiliare)

La valutazione è effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, riferito al metro quadrato di superficie commerciale.

Sono stati effettuati gli opportuni raffronti con immobili adibiti ad abitazione di caratteristiche analoghe di cui sono noti i valori recenti di compravendita, si sono considerati i valori dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio (All.to B), per abitazioni di tipo economico, che indicano un minimo di € 830,00/mq, un massimo di € 1.200,00/mq (valore medio € 1.015,00/mq) per uno stato conservativo normale; sono stati ulteriormente visionati i valori indicati nel Borsino Immobiliare, (All.to B) per immobili in zona, 2° fascia di minor pregio pari ad euro 737,00/mq., pertanto inferiore e più congruo al caso specifico.

Inoltre sono stati valutati i seguenti fattori incrementativi del valore quali:

1) appartamento di buon taglio commerciale, 2) buono stato manutentivo

esterno delle case a schiera in cui si trova l'immobile, 3) possibilità di parcheggio in zona e dei seguenti valori decrementativi: 1) appartamento in pessime condizioni a seguito di una situazione insalubre che si è venuta a creare a causa di una forte umidità all'interno dell'appartamento, sia a pavimento che a parete, 2) appartamento posto a quota inferiore rispetto a quella stradale, 3) vicinanza della linea ferroviaria, 4) mancanza d'isolamento dal suolo, in considerazione della vicinanza del Torrente Polcevera. (Vd. All.to E - Doc. Fotografica)

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come sopra descritto, i valori OMI appaiono non congrui in particolare per la localizzazione dell'immobile che si trova ai margini della zona considerata dall'Osservatorio e fortemente penalizzata rispetto a questa. Più congrui sono risultati i valori espressi dal Borsino Immobiliare.

Pertanto considerata la zona ed un immobile in condizioni normali pare congruo il valore medio di € 737,00/mq.

Il perito sottoscritto, applicando il valore sopraindicato di € 737,00/mq, determina il valore della piena proprietà dell'immobile in condizioni normali:

Superficie commerciale mq 65,30 x € 737,00/mq = € 48.126,10

Arrotondato ad € 48.100,00

Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stima:

1. Oneri regolarizzazione urbanistica
2. Lo stato d'uso e di manutenzione
3. Lo stato di possesso
4. Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili
5. Spese condominiali insolute

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile.

1. – Confrontare paragrafo B7;
2. – Per quanto espresso nella descrizione dell'immobile si ritiene che tutte le opere occorrenti a risanare l'appartamento siano superiori al valore dell'immobile a lavori eseguiti. Si ritiene pertanto di applicare una riduzione del valore in condizioni normali sopra determinato pari al 50%.
3. - Non si applicano riduzioni;
4. - Non si applicano riduzioni;
5. - Non si applicano riduzioni in considerazione del fatto che non c'è Amministratore e non è conosciuta la situazione condominiale-amministrativa.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

Valore di mercato	€	48.100,00
Detrazione di cui ai P.ti precedenti:		
1.	€	2.700,00 -
2.	€	24.050,00 -
3.	€	0,00
4.	€	0,00
5.	€	0,00
Totale al netto delle detrazioni		€ 21.350,00

Pertanto, il valore di mercato del bene, tenuto conto degli adeguamenti e delle correzioni operati, è pari a € 21.000,00 (arrotondato) (Euro ventunomila/00).

Corrispondente a ca. € 322,00 al metro quadrato (arrotondato).

* * * * *

In risposta al punto B

B.1 Identificazione del bene, confini e dati catastali

B.1.1 – Ubicazione

Il bene pignorato è costituito dalla piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale sito in Provincia di Genova, Comune di Genova, precisamente in via Argine Polcevera civ. 28/A, piano seminterrato. (Vd. localizzazione Google – Doc. fotografica All.to E)

B.1.2 - Riferimenti catastali (Cfr. All.to D-D1-D2 – Visura e planimetrie catastali)

L'immobile sito in Genova (Ge), via Argine Polcevera civ. 28/A, piano seminterrato, risulta iscritto al C.E.U del Comune di Genova in capo a: , proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni, e proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova; Sez. Urb. RIV, Foglio 24, particella 28, sub 8, Z.C.: 4, cat. A/4, classe 4, vani 4,5, superficie catastale: totale 65 mq, totale escluse aree scoperte mq 65; rendita EURO 278,89.

(Cfr. All.to D – Visura catastale storica)

B.1.3 – Confini

L'immobile in oggetto confina: a nord con altra proprietà ed altro civico, ad est con distacco cortile comune, a sud con piazzetta comune, scala comune ed altra proprietà, ad ovest con terrapieno-via Argine Polcevera.

* * * *

B.2. Sommaria descrizione del bene

B.2.1 Caratteristiche del fabbricato contenente l'immobile oggetto della stima. (Cfr. All.to E – Documentazione fotografica)

Il fabbricato in cui si trova l'immobile in esame è sito in via Argine Polcevera civ. 28, ai margini della zona di Rivarolo, in adiacenza al Torrente Polcevera.

La zona è prevalentemente produttiva con alcuni insediamenti residenziali di tipo economico con edifici di età eterogenea, in un contesto dotato di discrete infrastrutture e servizi.

L'appartamento è inserito in un complesso edilizio di case a schiera multipiano edificato ante 1939. L'edificio consta di 3 piani fuori terra e copertura piana ed ha struttura in pietrame e solai lignei.

L'edificio non è dotato di ascensore.

Il portone d'ingresso dalla via Argine Polcevera è in alluminio anodizzato color bronzo; attraversato l'atrio e scesi alcuni scalini, si accede ad un cortile condominiale che offre l'ingresso sia all'appartamento in oggetto, sia alle altre unità immobiliari ai piani superiori tramite scala a chiocciola esterna.

Le facciate sono di colore rosa chiaro con infissi esterni dotati di persiane alla genovese di colore verde.

Lo stato di manutenzione è buono.

B.2.2 – Consistenza (All.to C – rilievo appartamento stato attuale, All.to E – Documentazione fotografica)

L'unità immobiliare, adibita ad uso residenziale, è composta da: ingresso-soggiorno, due camere, cucina, bagno ed ampio antibagno.

Superficie commerciale mq 65,30

- o Altezza interna netta: m 2,42 ÷ 2,60

B.2.3 - Finiture (Cfr. All.to E – Documentazione fotografica)

Pavimenti: pavimenti in piastrelle di ceramica diversificati nelle varie stanze. In generale i pavimenti sono in mediocre stato manutentivo ma con evidente umidità. Zoccolino in ardesia.

Rivestimenti: Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati con umidità diffusa su quasi tutta la superficie.

Le pareti del locale bagno e zona cottura sono rivestite in piastrelle di ceramica. Stato di manutenzione mediocre.

Infissi interni: Il portoncino d'ingresso è serigrafato di colore verde in parte vetrato; le porte interne in legno tamburato.

Finestre: in PVC con vetro-camera, in normale stato manutentivo.

Serramenti esterni: persiane alla genovese in alluminio di colore verde in discreto stato manutentivo.

B.2.4 - Esposizione e luminosità

L'appartamento si affaccia sui lati: est con una camera su distacco interno, a sud su piazzetta interna con altra camera e ingresso/soggiorno, ad ovest su via Argine Polcevera con la cucina e il bagno. In considerazione del piano a quota sotto strada si considera poco luminoso.

B.2.5 - Impianti tecnologici

L'immobile è dotato di:

- Impianto elettrico sottotraccia non certificato con salvavita.
- Impianto citofonico: presente.
- Impianto TV: presente
- Impianto telefonico: presente
- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda con calderina a gas. Caloriferi in alluminio in tutti i vani, in bagno con scaldasalviette.
- Impianto acqua: diretta
- Sanitari e rubinetterie di tipo economico.

* * * *

Note in merito allo stato manutentivo:

Lo stato infiltrativo diffuso riscontrato durante il sopralluogo è tale da rendere inabitabile l'appartamento.

Da un primo esame la situazione deriva:

- 1) dalla quota seminterrata rispetto alla quota stradale e dalla vicinanza del Torrente Polcevera;
- 2) dalla mancanza di intercapedine sotto pavimento;
- 3) dall'umidità di risalita sulle pareti;
- 4) aggravamento per l'altezza ridotta dei vani e dello scarso rapporto aero-illuminante di tutti i vani;

Si evidenzia che l'attuale REC indica altezza minima dei vani abitabili m 2.70, vani accessori m 2.40; nel caso in esame le altezze variano da m. 2.42 a m. 2.60.

B.3- La proprietà attuale del bene e.. (Cfr.: All.to D – visura catastale–
Visure ipotecarie agli atti)

Titolo di provenienza

L'immobile in oggetto, a tutto il 15 gennaio 2018, risulta di proprietà di in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio .

Il Sig. sopra generalizzato, acquistò l'immobile in oggetto con atto a rogito Notaio.

Ai Sigg., , l'immobile in oggetto pervenne in proprietà a seguito della lasciando a succedergli per legge per la quota di sua spettanza pari alla metà, il coniuge e i figli sopra indicati. Denuncia di Successione presentata a Genova

Al riguardo della Sig.ra , la quota di proprietà venduta pervenne inoltre alla stessa, per acquisto fattone con il coniuge sopra indicato, per ½ cadauno, a rogito Not (Immobile già identificato in atto con denuncia di variazione registrata all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova il)

La Sig.ra sopra generalizzata, acquistò l'immobile in regime di comunione legale dei beni con il coniuge, con atto Not.

* * * *

B.4- Stato di possesso del bene (All.to D – visura catastale storica –
All.to H Certificato residenza)

L'immobile sito in Genova (Ge) via Argine Polcevera civ. 28/A, a tutto il
15.01.2018, risulta di proprietà per l'intero di:

-

Attualmente gli esecutati sono residenti e abitano nell'immobile
pignorato.

L'appartamento è da ritenersi libero.

* * * * *

**B.5- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura
condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico
all'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti
sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo
carattere storico-artistico.**

L'edificio sorge in area non soggetta a vincolo paesaggistico.

Tra i vincoli Geomorfologici ed Idraulici – Tav. 17 - l'immobile ricade in zona
"Acquiferi Significativi" Piano Tutela delle Acque D.C.R. 32/09.

Piano di Bacino Torrente Polcevera.

Per la regolarità edilizia si rimanda al punto B.7 della presente relazione.

* * * *

**B.6- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o
che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

B.6.1- Iscrizioni

- del Reg. Part. Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo
per atto Not. di Genova in data per la somma di £ 132.000.000 a
garanzia del capitale di £ 60.000.000 mutuato a. Durata anni 15. -

- del Reg. Part. - Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo per atto Not. a favore, contro, per la somma di € 220.000,00 a garanzia del capitale mutuato a Durata anni 30.

B.6.2- Trascrizioni

Sull'immobile grava la seguente **TRASCRIZIONE**:

- del Reg. Part. PIGNORAMENTO emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova in data a favore contro sopra indicati, per la somma di € 109.764,79 oltre interessi e spese.

* * * *

B.7- Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione di agibilità.

B.7.1 Regolarità edilizia

Il perito sottoscritto ha svolto le debite ricerche presso l'Ufficio Visure del Comune di Genova e presso l'Ufficio del Territorio - Catasto dei Fabbricati al fine di verificare, per l'immobile in oggetto, la conformità dello stato attuale del bene in relazione alle risultanze catastali e progettuali.

Dalle verifiche effettuate, trattandosi di un edificio di vecchia costruzione, non esiste né il progetto originario e né tanto meno l'abitabilità. L'unico atto amministrativo reperito è il Condono Edilizio prot. n. con provv. N., (Cfr. All.to F) in cui viene regolarizzato lo stato attuale riscontrato ad esclusione della chiusura della finestra lato nord della camera 1. A tal proposito, durante il sopralluogo si è accertato che in aderenza alla parete perimetrale della camera 1, lato nord, è stato edificato un volume in proprietà altrui che preclude l'eventuale possibilità di riapertura. Per cui l'unica soluzione per regolarizzare lo stato riscontrato è la presentazione di una sanatoria con opere che devono riguardare l'ampliamento della finestra esistente nel vano per adeguarla al rapporto

aero-illuminante imposto dal regolamento edilizio e conseguente variazione catastale.

Il costo per tale regolarizzazione, escluso gli oneri comunali non valutabili attualmente in quanto non si conosce l'epoca dell'abuso, ammonta a circa € 2.700,00.

Non si riscontra altresì la conformità dello stato attuale con la planimetria catastale depositata, per la già citata chiusura della finestra. (Cfr. Allegati D1-D2)

B.7.2 Urbanistica.

Nel PUC vigente del Comune di Genova, il fabbricato è inserito in zona AR-UR Ambito di riqualificazione urbanistica e residenziale (All.to G - Stralcio cartografico PUC).

B.7.3 Decreto di abitabilità:

Non è stata reperita l'agibilità del fabbricato in esame, in quanto trattasi di edificio di vecchia costruzione.

In risposta al punto C

Attestazione di Prestazione Energetica

E' stato redatto, dal Geom. Mario Dionisi, il Certificato di Prestazione Energetica n. 5461 datato 10.02.2018, Prot. n. PG/2018/0046514. (All.to I)

In risposta al punto D

“..Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti comodamente divisibile in natura,.....”

Non riguarda il caso in questione.

Rimanendo a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o precisare.

Genova, 20 febbraio 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Andrea Caminale