R.E. 791/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.
Attore Principale
Avv. Vittorio Corradi
Avv. Ernesto Lavatelli

contro

XXXXXX XXXXXX
debitore esecutato

G.E.: dott. Rosario Ammendolia

RELAZIONE DI STIMA

Coreglia Ligure (GE) Via Pian dei Manzi civ. 41
(già Strada Vicinale delle Geè Buche)

Tecnico incaricato: Geom. Rocco Attinà
Iscritto nei Ruoli dei Consulenti Tecnici del Tribunale nei Ruoli dei Periti ed Esperti della C.C.I.A.A. di Genova al n. 1552
Con studio in Genova Via Isonzo n. 38C Rosso

Il sottoscritto Geom. Rocco Attinà, libero professionista, con studio in Genova Via Isonzo n. 38C Rosso, tel. 010/387556-393685, iscritto nei Ruoli dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nei Ruoli dei Periti ed Esperti della C.C.I.A.A. di Genova al n. 1552, con verbale di affidamento incarico ordinanza dal Giudice dott. Rosario Ammendolia del 29.07.2018 e con accettazione di incarico mediante invio telematico in data 17.08.2018 si impegnava a rispondere ai quesiti di seguito esplicitati:

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 stima sommaria 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 a 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;

b) faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, 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 dei 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 sulle 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 di 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 ed 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 ed 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. In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001, 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
8) Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

c) Nel caso si tratti di quota indivisa verificare 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; fornire altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità ad accedere all'immobile e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario, producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta in tempo;
- riferire immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia a mezzo posta ordinaria ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenite all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

1). IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Coreglia Ligure (GE) ubicato al civ. 41 di via Pian dei Manzi (già Strada Vicinale delle Geè Buche), strada pedonale a circa 100 metri dalla strada carrabile.

Trattasi di casa su tre livelli così composta:

Piano terra (con altezza m. 2,70) piccolo disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, bagno e scala interna di accesso al piano sovrastante:

Piano primo (con altezza m. 2,70) ampio soggiorno e scala interna di collegamento tra il piano terra ed il 2° piano;

Piano secondo (con altezza m. 2,80/3,75) circa, tre camere, bagno e piccolo terrazzo.

Per accedere al secondo piano si può accedere anche da scala esterna.

1.1 – Dati tecnici:

Superficie catastale: mq. 168.

1.2 –Identificativi catastali:

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio con i seguenti dati:

Codice Comune C995, Foglio 5, Particella 437, Categ. A/3, Classe 2, Consistenza Vani 7, Superficie catastale mq. 168 e R.C. € 372,37.

1.3 – Regolarità catastale:

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, dovrà essere aggiornata dopo aver regolarizzato le difformità con una sanatoria edilizia, come meglio evidenziato al capoverso 6.

1.4 – Confini:

L'immobile confina con la particella 646, Via dei Manzi e la particella 655.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	centrale adiacente il Comune. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali.
Collegamenti pubblici:	Nelle vicinanze fermata dell'autobus.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è a disposizione dell'esecutata Sig.ra XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXXXXX.

4. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI NOTAIO LUIGI GRASSO BIONDI IN BRESCIA AGGIORNATO ALLA DATA DEL 20.11.2017

4.1- Trascrizioni

- In data **07.09.1991** ai NN. 6575/5281, trascrizione in Chiavari della scrittura privata di compravendita dell'immobile oggetto di stima a rogito Notaio Carlo Rivara in Genova, stipulato in data 16.08.1991, a favore della Sig.ra XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXXXX contro Cuneo Giancarlo nato a Ronca il 18.01.1945.
- In data **06.07.1999** ai NN. 5089/3707 si rettifica la nota del 16.08.1991 ai NN. 6575/5281 attraverso scrittura privata con sottoscrizione di autentica solo per quanto riguarda l'omissione nella stessa dei terreni mappali 90,67,68 del foglio 5 N.C.T. di Coreglia Ligure che invece facevano parte della vendita oggetto della trascrizione medesima.
- In data **04.04.2000** ai NN. 2490/1828 trascrizione scrittura privata con sottoscrizione di autentica dove è indicata la seguente dicitura: "terreni mappali 67-68 e 90 foglio 5 del Comune di Coreglia Ligure fermo il resto".
- In data **25.10.2017** ai NN. 9657/7497, trascrizione atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare sull'immobile oggetto di stima a favore di Unione Banche Italiane SpA con sede in Bergamo contro XXXXXX XXXXXX.

4.2 – Iscrizioni

- In data **05.12.1996** ai NN. 7939/767, iscrizione di ipoteca volontaria, per l'immobile oggetto di stima, a favore di Ente per concessioni ai lavoratori aziendali E.C.L.A. S.p.A. con sede in Roma per Lire 75.480.000 pari ad € 38.982,17, non rinnovata.

- In data **15.06.2010** ai NN. 5553/918, iscrizione di ipoteca volontaria, per l'immobile oggetto di stima, a favore del Banco di San Giorgio S.p.A.. con sede in Genova per € 280.000,00.

- In data **14.01.2013** ai NN. 353/30, iscrizione di ipoteca giudiziale per l'immobile oggetto di stima, a favore del Sig. Moro Angelo nato a Maissana il 03.07.1929, per € 15.000,00.

- In data **08.11.2016** ai NN. 9900/1195, iscrizione di ipoteca legale, per l'immobile oggetto di stima, a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. con sede in Roma per € 156.582,72.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 – Attuali proprietari

All'esecutata l'immobile oggetto di perizia è pervenuto con atto di acquisto di compravendita a rogito Notaio Carlo Rivara in Genova, stipulato in data 16.08.1991, come indicato precedentemente nelle trascrizioni.

5.2 – Precedenti proprietari

Sig. Cuneo Giancarlo, come indicato nelle trascrizioni.

6. REGOLARITA' EDILIZIA

Da una consultazione del rogito notarile di acquisto si è rilevato che per l'immobile è stata indicata concessione edilizia n. 23 del 13.02.1989. Consultando la documentazione presso i competenti Uffici Comunali risulta che la sopra menzionata concessione è stata indicata erroneamente, la concessione rilasciata per l'immobile oggetto di stima è la n. 4 del 18.02.1989.

Non risulta agli atti la comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità inerente la pratica.

Da un raffronto tra la planimetria di progetto, quella catastale e lo stato dei luoghi risultano alcune difformità tra cui: realizzazione di una finestra nel disimpegno di ingresso al piano terra, ampliamento interno del bagno al secondo piano e la realizzazione di un muretto all'interno del soggiorno al piano terra.

Le sopra descritte difformità potranno essere regolarizzate tramite pratica edilizia di accertamento conformità in base al Testo Unico 380/2001 e successive modifiche, la sanzione sarà non inferiore ad € 516,00 e non superiore ad € 5.164,00.

Con la presentazione della pratica edilizia dovrà essere eseguito aggiornamento catastale mediante presentazione di nuova planimetria presso l'agenzia delle entrate e richiesta di agibilità il cui costo complessivo del tecnico preposto al deposito è di € 3.000,00 circa omnicomprensivo, esclusa la sanzione ad oggi non quantificabile.

8. INDAGINE URBANISTICA

Zona ARO-TE ambito di riqualificazione orientata del territorio edificato normato dall'art. 89 dalle norme di Piano – Zona B satura.

9.VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato in riferimento al D.Lgs. n. 42/2004 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 Luglio 2002, n. 37- Parte Seconda Beni.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	In muratura – condizioni sufficienti
Solai	In legno e cemento armato – condizioni sufficienti
Copertura	A falde.
Scale	La scala esterna e la scala interna dal primo al secondo piano in muratura; una scala interna di collegamento dal piano terra al piano primo in legno - condizioni buone.
Terrazzo	Piccolo terrazzo al primo piano.
Piani dell'edificio	Un piano terra e due piani superiori.

Componenti edilizie costruttive	
Pavim/ne esterna:	Strada in ciottolato e pietra - condizioni buone.
Pareti esterne	Muratura – rivestimento: intonaco in arenino alla genovese – condizioni sufficienti.
Porte di accesso	Si accede da piccolo disimpegno di ingresso con porta a vetro, al soggiorno si accede attraverso portoncino a battente singolo in legno e vetri con antistante cancelletto in metallo – condizioni: buone Al primo piano si accede attraverso porta in legno e vetri a doppia anta con inferriata in metallo: condizioni sufficienti.
Porte interne	In legno - condizioni: buone.
Infissi	finestre: doppia anta a battente in legno e vetri in buone condizioni alcune con scuri in legno – persiane in metallo verniciato in sufficienti condizioni.
Angolo cottura	Pavimento in cotto e pareti rivestite con piastrelle di ceramica – condizioni: sufficienti.
Servizi igienici	Pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica, completi di piatto doccia, wc, bidè e lavabo – condizioni: sufficienti.
Pavimenti	in ceramica e in cotto – condizioni: sufficienti.
Pareti e soffitti	Pareti in tinta lavabile – condizioni: sufficienti. Soffitti condizioni sufficienti. Alcune pareti presentano delle infiltrazioni.

Impianti	
Citofonico	assente.

Elettrico	Sottotraccia
Fognatura	allacciata alla rete comunale
Idrico	Sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Termico	Dotato di caminetto nel soggiorno di ingresso e nel soggiorno al primo piano. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda è con impianto autonomo con calderina alimentata a GPL e termosifoni in metallo.

11. SPESE DI AMMINISTRAZIONE ANNUE

L'immobile non ha spese di amministrazione in quanto casa semindipendente.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Attestato di prestazione energetica codice identificativo 07201837046 rilasciato dal geom. Rosalia Sirchia trasmesso presso la Regione Liguria in data 22.10.2018 al n. di protocollo PG 2018/0289864 scadente in data 18.10.2028 Classe G Valore Attuale $EP_{gl,nren}$ 139,26 kWh/mq. anno.

13. DIVISIONE IN LOTTI

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

14. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

14.1 - 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.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

14.2 - Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* applicando i valori minimi;

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi da Guida Valore Casa della *F.I.A.I.P.* (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) applicando i valori minimi;

Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

14.3 - Stima del valore a base d'asta

Appartamento della superficie catastale pari a mq. 168.

mq. 168 x €/mq. 610,00 = € 102.480,00 (centoduemilaquattrocentoottanta/00).

Il sottoscritto ha ritenuto di applicare il parametro minimo dell'Agenzia delle Entrate in funzione alla zona, alla non carrabilità, alla mancanza di spazi esterni ed infine ha tenuto conto della situazione attuale di mercato contraddistinta da una stasi delle compravendite immobiliari.

Il sottoscritto ritiene di applicare un ulteriore abbattimento del 10% perché l'immobile dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia:

€ 102.480,00 – 10% = € 92.232,00 arrotondato ad **€ 92.000,00 (novantaduemila/00)**.

15. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

Operazioni peritali e accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- nomina con ordinanza del 29.07.2018, quale esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Rosario Ammendolia;
- giuramento telematico in data 17.08.2018;
- sopralluogo a Coreglia Ligure effettuato in data 19 settembre 2018;
- n. 1 sopralluogo presso l'Agenzia delle Entrate di Genova per ritiro planimetria catastale;
- n. 2 sopralluoghi presso l'Agenzia delle Entrate di Chiavari per ritiro di copia atto di provenienza e n. 2 trascrizioni successive all'atto;
- n. 1 sopralluogo presso il Comune di Coreglia Ligure.

Ritenendo di aver assolto all'incarico conferito, a disposizione per ogni altra eventuale incombenza e/o chiarimento, il sottoscritto si rassegna.

Genova, 8 novembre 2018

Il C.T.U. del Tribunale

Geom. Rocco Attinà