

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.E. 59/2018

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

BANCA CARIGE s.p.a.

- Avvocato A. Bach -

contro

- Esecutati -

Giudice dell'Esecuzione: **dott. BRACCIALINI**

RETTIFICA RELAZIONE DI STIMA

*dell'appartamento int. B, sito nel Comune di Sant'Olcese (GE),
località Comago, posto al piano primo del fabbricato distinto con
il civico 9 di Via Togliatti*

Il sottoscritto geom. Luigi Lanero, perito della procedura in oggetto incaricato dall'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, con decreto di fissazione di prima udienza del 26.2.2018, di effettuare la stima dell'immobile oggetto di esecuzione e precisamente l'appartamento sito nel Comune di Sant'Olcese (GE), in località Comago, distinto con l'int. B del fabbricato distinto con il civ. 9 di Via Togliatti, effettuata con la presente un rettifica alla relazione a seguito di un errore di battitura al punto [1.3\) - Identificativi catastali](#) che qui di seguito si riporta corretto eliminando l'errore costituito dall'aver trascritto la quota di proprietà di 1/6 invece di **1/3** .

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Omissis

[1.1 - Dati tecnici](#)

Omissis

[1.3 - Identificativi catastali](#)

L'appartamento risulta attualmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Olcese, intestato a

proprietà pe 4/6 e

proprietà per 1/3, con i seguenti dati:

Foglio **5** - Mappale **183** - Sub. **4** - **Via Palmiro Togliatti n. 9B** - Piano 2 (errato in luogo di **1**) - Categoria **A/3** - Classe **2** - Vani **4,5** - R.C. € **269,59** .

[1.4 - Confini](#)

Omissis

Genova, 15 ottobre 2019

L'Esperto

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.E. 59/2018

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

BANCA CARIGE s.p.a.

- Avvocato A. Bach -

contro

- Esecutati -

Giudice dell'Esecuzione: **dott.sa P. ZAMPIERI**

RELAZIONE DI STIMA

*dell'appartamento int. B, sito nel Comune di Sant'Olcese (GE),
località Comago, posto al piano primo del fabbricato distinto con
il civico 9 di Via Togliatti*

Il sottoscritto geom. Luigi Lanero è stato incaricato dall'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, con decreto di fissazione di prima udienza del 26.2.2018 (nella quale è riportato il quesito di rito), di effettuare la stima dell'immobile oggetto di esecuzione e precisamente l'appartamento sito nel Comune di Sant'Olcese (GE), in località Comago, distinto con l'int. B del fabbricato distinto con il civ. 9 di Via Togliatti .

Lo scrivente prestava giuramento con dichiarazione in cancelleria l'8.3.2018 ed in seguito a detto adempimento poteva scaricare i documenti ipocatastali dal sito .

In data 12.3.2018 predisponeva la raccomandata A/R da inviarsi all'Esecutata nella quale fissava la data del 5 aprile 2018 alle ore 15 per l'accesso nell'appartamento; detta missiva veniva inviata anche con posta ordinaria .

In data 10.5.2018 accedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Olcese per le necessarie visure dove reperiva solamente la copia di una sanatoria; successivamente riscontrando dei problemi urbanistici effettuava un altro accesso in data 5.7.2018 per conferire con l'ingegnere al fine di acquisire informazioni per la pratica di sanatoria da riportare nel testo della relazione .

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

Alla data stabilita lo scrivente, accompagnato da proprio collaboratore per la redazione della Certificazione Energetica, effettuava il sopralluogo nell'immobile oggetto di espropriazione ed acquisiva dall'esecutata la copia dell'atto di permuta tra la stessa ed il fratello nel quale sono allegati i certificati energetici di tutti e tre gli immobili del fabbricato; detto atto è unito alla presente quale Allegato 1 .

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA

VENDITA

Piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Sant'Olcese (GE), località Comago, Via Togliatti civ. 9 int. B, posto al piano primo, composto da:

piccolissimo ingresso, da cui si passa nella cucina o nel bagno, camera, soggiorno, altra piccola camera con accesso dal soggiorno; è annessa nella consistenza la corte comune che circonda tutta la casa e consente l'accesso al fabbricato (distinta con il sub. 6 dell'elaborato planimetrico qui unito quale Allegato 2) ed il vano scala che consente l'accesso anche al soprastante appartamento int. C (sub. 7 dell'elaborato planimetrico) .

La consistenza dell'appartamento è visibile dalla planimetria dello stato attuale (v. Allegato 3) di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo .

1.1 - Dati tecnici

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare, escluso il piccolo ingresso di cui si dirà nel prosieguo, e di **mq 100** .

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Olcese, intestato a

proprietà per 4/6 e

proprietà per 1/6, con i seguenti dati:

Foglio **5** - Mappale **183** - Sub. **4** - **Via Palmiro Togliatti n. 9B** - Piano 2 (errato in luogo di **1**) - Categoria **A/3** - Classe **2** - Vani **4,5** - R.C. **€ 269,59** .

1.4 - Confini

L'appartamento, con il cortile annesso, così confina:

- a nord: con l'appartamento int. A area distinta con il mappale 328 del Foglio 9 del Catasto Terreni;
- a est: con muro di perimetro su corte comune (sub. 6 bene comune non

censibile), con il vano scala di accesso anche all'appartamento int. C (sub. 7 bene comune non censibile), ancora con muro di perimetro su corte comune (sub. 6 bene comune non censibile);

- a sud: ancora con muro di perimetro su corte comune (sub. 6 bene comune non censibile);

- a ovest: ed infine ancora con muro di perimetro su corte comune (sub. 6 bene comune non censibile) .

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

l'edificio è ubicato nel Comune di Sant'Olcese, in località Comago, come visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 4 .

Il Comune di Sant'Olcese è situato in Val Polcevera ed il suo territorio fa parte della Comunità Montana Alta Val Polcevera insieme ad altri quattro comuni liguri .

Il territorio è molto esteso e punteggiato da numerosi piccoli nuclei di case sparse.

La sede comunale è posta nella frazione di Piccarello, e le frazioni più importanti sono situate nella bassa valle del rio Sardorella .

Il territorio è costituito dalle seguenti nove frazioni: Arvigo, Casanova, Comago, Manesseno, [Piccarello](#), Sant'Olcese, Torrazza, [Trensasco](#) e Vicomorasso .

Confina a nord con il Comune di [Serra](#)

[Riccò](#), a sud con [Genova](#), ad ovest con Serra Riccò e Genova, ad est con [Montoggio](#) .

Collegamenti pubblici:

Il Comune di Sant'Olcese è attraversato dalla Strada Provinciale 2 di Sant'Olcese che dal quartiere genovese di [Bolzaneto](#) percorre tutta la valle del torrente Sardorella, passando per Manesseno, Arvigo, [Piccarello](#), Sant'Olcese e Busalletta; il collegamento viario si congiunge poi, nel territorio del comune di [Serra Riccò](#), con la Strada Provinciale 3 di [Crocetta d'Orero](#) che porta a [Casella](#).

Da Piccarello ha inizio la Strada Provinciale 43 di Torrazza che collega il comune con [Molassana](#), quartiere di [Genova](#) nella [val Bisagno](#) .

Il territorio comunale è attraversato dalla linea ferroviaria secondaria [Genova-Casella](#) .

STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dall'Esecutata sig.ra .

3) 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:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio del 31.3.1995 rep. 61946, a rogito Notaio A. Morello di Genova, trascritto a Genova il 28.4.1995 ai n. 10370/6987, a favore del COMUNE DI SANT'OLCESE contro
con cui viene
assoggettato a vincolo di pertinenzialità, agli appartamenti sub. 1 e 2, il
ricovero per vetture ubicato nel distacco comune oggetto di domanda di
sanatoria prot. 13348 del 19.11.1986 . La trascrizione dell'atto è unita
alla presente quale Allegato **10** .

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 in data 18.2.2011, nn. 5638/978, di
concessione a garanzia di mutuo, a favore di BANCA CARIGE s.p.a.
contro:
 - per la quota di $\frac{1}{2}$ in qualità di terzo datore di
ipoteca,
 - per la quota di $\frac{1}{2}$ in qualità di terzo datore
di ipoteca,
 - in qualità di debitore non datore,
 - in qualità di debitore non datore;
- iscrizione ipotecaria volontaria in data 13.1.2014, nn. 463/57, di
concessione a garanzia di mutuo, a favore di BANCA CARIGE s.p.a.
contro:
 - per la quota di $\frac{1}{6}$ in qualità di terzo datore di
ipoteca,

- per la quota di 1/6 in qualità di terzo datore di ipoteca,
- per la quota di 4/6 in qualità di terzo datore di ipoteca,
- in qualità di debitore non datore,

4.2.2. Pignoramenti:

- trascrizione in data 7.2.2018, nn. 4181/3174, di verbale di pignoramento immobili, a favore di BANCA CARIGE s.p.a. contro
 - per la quota di 1/6,
 - per la quota di 1/6,
 - per la quota di 4/6 .

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In fabbricato data la sua conformazione non è dotato di amministratore .

5) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

All'esecutata la quota di 2/6 di proprietà dell'immobile oggetto di perizia è così pervenuta:

- per la quota di 1/6 per atto di permuta rep. 13663/6686 del 29.12.2016, trascritto a Genova il 24.1.2017 ai nn. 2365/1667, a rogito notaio P. Givri di Genova, con il fratello signor ;
- per l'altra quota di 1/6 per dichiarazione di successione dal padre, sig. rep. 3963/9990/13 del 31.7.2013 trascritta a Genova il 4.10.2013 ai numeri 26106/20598 .

All'altra esecutata (madre di) la quota di proprietà di 4/6 dell'immobile oggetto di perizia è così pervenuta:

- per la quota di 3/6 per atto di compravendita del 29.9.1977, trascritto a Genova il 21.10.1977 ai nn. 18619/14509, a rogito notaio Rocco Ansaldo di Genova, per acquisto fattone (unitamente al marito sig. _____) dai signori _____ ;
- per la quota di 1/6 è pervenuta per dichiarazione di successione di _____ rep. 3963/9990/13 del 31.7.2013 trascritta a Genova il 4.10.2013 ai numeri 26106/20598 .

Il sig. _____ con l'atto di permuta del 2016 nulla ha più a che vedere sulla proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione .

6) REGOLARITÀ EDILIZIA

7.1. - Regolarità urbanistico-edilizia

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Sant'Olcese, è stata reperita un'unica pratica di sanatoria edilizia N. 664 del 25.6.1990 relativamente alla Concessione in sanatoria di N. 3 pensiline; copia della Concessione è unita alla presente quale Allegato **5** ed è inerente alla pensilina sulla facciata est a protezione della porta di accesso al vano scala in comune con l'int. C .

Attualmente però l'accesso è stato chiuso lateralmente con una veranda in alluminio verniciato e vetri come visibile dalla documentazione fotografica allegata (foto: prospetto est e N. 2 della veranda d'accesso al vano scala) .

Nessun'altra pratica è stata rintracciata relativamente al fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione .

Dal sig. _____ , fratello dell'esecutata, lo scrivente reperiva le planimetrie catastali originarie del fabbricato (sub. 1 e 2 - v. Allegato **6**) da cui hanno avuto origine, per frazionamento-fusione, le attuali tre unità immobiliari .

Dall'esame delle due planimetrie catastali si può apprezzare come il

frazionamento fusione abbia interessato tutte e tre le unità che si sono venute a creare e pertanto dai due appartamenti originari (su più piani) si sono creati i tre attuali appartamenti .

Inoltre dal raffronto tra la planimetria catastale attuale (v. Allegato 7) ed il rilievo eseguito dallo scrivente (v. Allegato 3) si evince che, oltre ad errori di graficismo, è stato incorporata una porzione del vano scala comune con il soprastante appartamento int. C (di proprietà sempre dell'esecutata e della madre) per consentire l'accesso al bagno .

In relazione a quanto sopra esposto sarà necessario procedere con le seguenti pratiche di sanatoria:

- per quanto riguarda la sanatoria della veranda di accesso al vano scala, SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/01;
- in merito al frazionamento fusione che ha portato alla creazione dell'attuale unità immobiliare potrà essere sanata con la presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b D.P.R. 380/01; tale pratica dovrà interessare le tre attuali unità per sanare anche le difformità interne tra cui quella relativa al disimpegno per l'accesso al bagno dell'appartamento in questione .

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 catastale attuale (v. Allegato 7) ed il rilievo eseguito dallo scrivente (v. Allegato 3) si evince che, oltre ad errori di graficismo, è stato incorporata la predetta porzione del vano scala comune con il soprastante appartamento int. C (di proprietà sempre dell'esecutata e della madre) per consentire l'accesso al bagno ed è stato rimosso il secondo bagno .

7.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

7.3.1. di conformità urbanistico edilizia: € 3.000,00 circa per sanzioni, € 300,00 per presentazione delle pratiche oltre € 2.500,00 per oneri del professionista .

7.3.2. di conformità catastale: circa € 600,00 per oneri professionista e € 50,00 per diritti di presentazione .

7) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.R.GC. - Piano Regolatore Generale - approvato con D.C.C. n. 38 del 30.11.2006, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito TA (zona residenziale di tutela ambientale totalmente edificata) .

8) 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) .

9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandato per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato **8** .

10.1 - Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: muratura portante in pietrame con facciate ad intonaco liscio e tinteggiato in buone condizioni;
- solai: legno;
- copertura: copertura a falde inclinate;

10.2 - Componenti edilizie costruttive

- vano scala: pareti e soffitti in tinta, ringhiera in ferro con corrimano in legno, pedate in marmo - condizioni discrete;
- infissi esterni: serramenti in alluminio anodizzato e persiane in alluminio; condizioni discrete;
- infissi interni: porte in legno; condizioni discrete;
- angolo cottura: pareti dell'angolo cottura parzialmente rivestite in gres porcellanato;
- bagno: pavimento e pareti parzialmente rivestite in piastrelle di gres porcellanato; soffitto in tinta - condizioni buone; - sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia; condizioni buone;
- pavimenti: piastrelle di gres porcellanato - condizioni pessime in quanto lesionate e sollevate in più punti;
- pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta; condizioni normali;
- porta d'ingresso: portoncino in legno .

10.3 - Impianti

- gas: alimentazione a gas metano
- elettrico: in traccia non a norma
- fognario: allacciato alla rete comunale
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale
- termico: impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda autonomi con calderina a gas;
- condizionamento: assente .

L'appartamento è in condizioni di manutenzione scadenti con impianti non a norma (es. scarichi fognari ancora in piombo) e presenta una infiltrazione nel locale attiguo al soggiorno ed i pavimenti sono dissestati .

10) 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.

Altro elemento da tener conto sono le eventuali difformità edilizie accertate .

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 nei Comuni limitrofi, 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.

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 (2017 - II° semestre)	€/mq 850,00	€/mq 1.250,00
- indagine di mercato	€/mq 800,00	€/mq 1.200,00
- osservatorio FIAIP	€/mq 1.100,00	€/mq 1.400,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato, Comago è posto alle porte di Genova, della buon contesto, del mediocre stato di conservazione del fabbricato, dell'area condominiale annessa, delle scadenti condizioni di manutenzione dell'appartamento che abbisogna di notevoli lavori di restauro, della buona possibilità di parcheggio in zona, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 600,00 al metro quadro di superficie virtuale di appartamento considerato libero .

mq 100 x €/mq 600,00 = **€ 60.000,00 (sessantamila)**

11) DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo

scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti .

12) CERTIFICATO ENERGETICO

Nel corso del sopralluogo la signora _____ , forniva copia del certificato energetico predisposto per l'atto di permuta del 2016, attestato di certificazione energetica n. 52807 del 8.12.2016 che viene unito alla presente quale Allegato **9** .

Genova, 25 luglio 2018

L'Esperto

----- 0 0 0 -----

ELENCO ALLEGATI

- ALL. **1** - Atto di permuta;
- ALL. **2** - Planimetria catastale dei Beni comuni non censibili;
- ALL. **3** - Planimetria stato attuale appartamento;
- ALL. **4** - Corografia;
- ALL. **5** - Pratica Concessione in sanatoria pensilina;
- ALL. **6** - Planimetrie catastali dei due appartamenti originari;
- ALL. **7** - Planimetria catastale appartamento;
- ALL. **8** - Documentazione fotografica;
- ALL. **9** - Certificato energetico;
- ALL. **10** - Trascrizione atto di unilaterale d'obbligo edilizio (asservimento) .