R.G.E. n. 181/2016

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedure di esecuzione immobiliare vertenti tra

Condominio Via Giovanni XXIII 102 – 104 — Creditore procedente

Avv. Stefania Colonello

contro

Debitori esecutati

G.E. : Dott. BONINO ROBERTO

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato : Geometra Marrocco Massimo

Iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Genova n. 2182

Con studio in Genova – Via Boine 26 – cell. 3334853563

E mail – geometramarrocco1@gmail.com

Firmato Da: MARROCCO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2673e445d07a262d51eeef0319f79db2

R.G.E. n. 181/2016

Il sottoscritto Geom. Massimo Marrocco procede alla stesura della seguente relazione di stima, relativamente al quesito assegnato in sede di nomina.

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.**

Il sottoscritto Geom. Massimo Marrocco, nominato Esperto nella procedura di cui in epigrafe, ha controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c, verificando che quanto depositato, è conforme a quanto stabilito nell'articolo sopracitato, per gli immobili di esclusiva proprietà degli esecutati.

- **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 precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.**

Lo scrivente ha proceduto all'accesso alle unità immobiliari, di esclusiva proprietà degli esecutati, previa comunicazione con raccomandata postale agli stessi e tramite e-mail alle parti procedenti di cui alla nomina, si precisa che non sono presenti comproprietari.

- **Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro 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.**

Riguardo al valore di mercato, comprese tutte le procedure inerenti alla sua determinazione, lo scrivente procederà nei punti successivi della presente relazione di stima.

b) **Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile in lotti autonomi :**

Firmato Da: MARROCCO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2673e445d07a262d51eeef03319f79db2

L' unità immobiliare stimata viene considerata lotto unico :

- Unità Immobiliare in Via Giovanni XXIII civico n. 104 interno 17 e 22 (Genova).

UNITA' IMMOBILIARE - Via Giovanni XXIII civico n. 104 interno 17 e 22 (Genova).

1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Piena proprietà dell'unità immobiliare (quota 1000/1000) situata nel Comune di Genova, Provincia di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civico 104 di Via Giovanni XXIII e più precisamente:

Appartamento composto da due ex unità immobiliari singole, unite tra di loro tramite una scala in ferro e legno, la prima unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 17, ha un altezza pari mt. 3,00, è posta al piano terzo e risulta così composta : ingresso-soggiorno, bagno, grande tinello con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio e due poggioli.

Mentre l'altra unità immobiliare, contraddistinta con l'interno n. 22, è posta al quarto piano, con altezza interna pari a mt. 2,88, composta da scala di accesso proveniente dal piano inferiore dell'interno 17, corridoio, ripostiglio, tre camere, di cui una con cabina armadio e due poggioli.

Lo scrivente non ha potuto accertare se il vecchio accesso, a questa unità immobiliare, sia stato murato, dato che l'ex ingresso è stato adibito a cabina armadio.

1.1 - Dati tecnici appartamento

Superficie principale SIN – superficie interna netta	= mq	133,81
Superficie principale SIL – superficie interna lorda	= mq	138,12
Superfici secondarie (poggioli)	= mq	16,40
Superfici secondarie (Posto auto coperto)	= mq	17,43

1.2 - Calcolo superficie commerciale di mercato

SIL – superficie interna lorda	= mq	138,12
Poggioli : superficie lorda commerciale mq 16,40 x 30%	= mq	4,92
Totale superficie lorda commerciale di mercato	= mq	143,04
Posto auto coperto : superficie lorda commerciale	= mq	17,43

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Provincia di

Firmato Da: MARROCCO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2673e445d07a262d51eeef0319f79db2

Genova, intestato in capo a

quota di proprietà ½ e

, quota di proprietà ½, con i seguenti dati catastali :

- Unità Immobiliare in Genova, Via Giovanni XXIII civico n. 104 interno 17, piano terzo, sezione GED, foglio 45, mappale 863 - subalterno 17, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, vani 5, superficie totale 82 mq, superficie totale escluse aree scoperte 79 mq, rendita euro 710,13.
- Unità Immobiliare in Genova, Via Giovanni XXIII civico n. 104 interno 22, piano quarto, sezione GED, foglio 45, mappale 863 - subalterno 22, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, vani 5,5 , superficie totale 82 mq, superficie totale escluse aree scoperte 79 mq, rendita euro 781,14.
- Unità Immobiliare in Genova, Via Giovanni XXIII civico n. 106 posto auto n. 5, piano sottostrada, sezione GED, foglio 45, mappale 863 - subalterno 30, zona censuaria 1, categoria c/6, classe 3, vani 5, superficie totale 18 mq, superficie totale escluse aree scoperte 79 mq, rendita euro 710,13.

1.4 - Confini

L'unità immobiliare così confina al piano terzo :

- a nord : con distacco;
- ad est : con distacco;
- a sud : con appartamento interno 16;
- ad ovest : con appartamento interno 18;
- sopra : con appartamento interno 22 ;
- sotto : con unità immobiliari stesso civico.

L'unità immobiliare così confina al piano quarto :

- a nord : con distacco;
- ad est : con distacco;
- a sud : con appartamento interno 21;
- ad ovest : con appartamento interno 23;
- sopra : con unità immobiliari stesso civico;
- sotto : con unità immobiliari stesso civico.

Firmato Da: MARROCCO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2673e445d07a262d51eeef0319f79db2

Il posto auto così confina :

- a nord : con intercapedine muro perimetrale;
- ad est : con posto auto n. 4;
- a sud : con passaggio condominiale;
- ad ovest : con posto macchina n.6.

2 Una sommaria descrizione del bene

2.1. Caratteristiche appartamento : unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato, derivato dall'unione di due appartamenti, posti al piano terzo e quarto, del caseggiato di Via Giovanni XXIII 104.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione, completo di tutti gli impianti tecnologici di base, con finestre in legno ad un vetro al piano terzo e finestre in alluminio doppi vetri al piano quarto, tapparelle in alluminio, tranne una in legno, pavimenti in parquet e piastrelle, porte interne normali, porta caposcala blindata con serrature di sicurezza.

2.2. Caratteristiche zona : a carattere abitativo/residenziale, semiperiferico, con possibilità di parcheggio nelle zone attigue. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.3. Caratteristiche zone limitrofe : residenziali/commerciali/industriali i principali centri limitrofi.

2.4. Collegamenti pubblici : strada principale a 60 metri, ferrovia a 7 chilometri circa ed autostrada all'uscita a circa 7 chilometri.

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

3.1. Attuale proprietario

Agli esecutati [illegible], quota di proprietà ½ e [illegible] quota di proprietà ½, l'unità immobiliare interno 22 è pervenuta per Atto di compravendita del 5 ottobre 1983, rep. n. 4464, con rogito Notaio E. Falzone, registrato a Genova il 24 ottobre 1983 al n. 15768.1/1983.

Agli esecutati [illegible], quota di proprietà ½ e [illegible], quota di proprietà ½, l'unità immobiliare posto auto n. 5 è pervenuta per Atto di compravendita del 5 ottobre 1983, rep. n.

Firmato Da: MARROCCO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2673e445d07a262d51eeef0319f79db2

4464, con rogito Notaio E. Falzone, registrato a Genova il 24 ottobre 1983 al n. 15768.1/1983.

Agli esecutati [illegible] quota di proprietà ½ e [illegible] quota di proprietà ½, l'unità immobiliare interno 17 è pervenuta per Atto di compravendita del 29 dicembre 1983, rep. n. 5000, con rogito Notaio E. Falzone, registrato a Genova il 17 gennaio 1984 al n. 4824/1984.

3.2. Precedenti proprietari

Negli ultimi vent'anni, i proprietari sono gli stessi esecutati.

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 di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore

L'appartamento risulta abitato ed occupato dall'esecutata Sig.ra [illegible]

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 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.

Per l'appartamento in questione non risultano vincoli di cui al quesito sopra riportato, mentre risultano oneri, specificatamente spese condominiali insolute.

L'importo delle spese fisse annue, di gestione condominiale esercizio 2016/2017, è pari ad euro 1.883,04 per l'interno 17, ad euro 1.958,27 per l'interno 22 ed ad euro 110,34 per il posto auto n. 5.

L'importo delle spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a euro 535,58 per l'interno 17.

Le spese condominiali insolute, sono a pari ad euro 4.548,82 per l'interno 17, ad euro 5.609,07 per l'interno 22 ed ad euro 1.215,61 per il posto auto n. 5.

Firmato Da: MARROCCO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2673e445d07a262d51eeef0319f79db2

L'ammontare complessivo delle spese condominiali dovute, ad oggi, è pari ad euro 11.909,08.

Dalle ricerche effettuate, l'unico procedimento giudiziario iniziale, relativo al bene pignorato, da parte dell'Amministrazione condominiale, è quello di questa procedura.

Dovranno essere indicati :

- **Le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni ;** per quanto si è potuto accertare non risultano cause in corso.
- **Gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura ;** per quanto si è potuto accertare non risultano atti di asservimento.
- **Le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge ;** per quanto si è potuto accertare non risultano convenzioni e provvedimenti.
- **Gli altri pesi o limitazione d'uso, 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 ;** per quanto si è potuto accertare non risultano altri pesi e limitazioni d'uso.

6 L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, dovranno essere indicati :

6.1. Le iscrizioni ipotecarie

- Iscrizione contro del 25/05/2015 Registro Particolare 1806 Registro Generale 12624
  Pubblico Ufficiale Tribunale di Genova repertorio 2911/2015 del 31/03/2015
  Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
  Immobili siti in Genova (GE)

6.2. I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- Trascrizione contro del 21/03/2016 Registro Particolare 5453 Registro Generale 7733
  Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale repertorio 1949/2016 del 07/03/2016
  Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili
  Immobili siti in Genova (GE)

7 La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, anche dal punto di vista della

Firmato Da: MARROCCO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2673e445d07a262d51eeef03191f79db2

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 delle quali 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 caso, la verifica, ai fini della 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 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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.

A seguito di accessi telematici e di persona, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova (GE), per l'appartamento de quo, si è riscontrato quanto segue.

Il fabbricato è provvisto di regolare progetto n. 269/1968 e di decreto d'abitabilità n. 1075 del 24/07/1974.

Riguardo alla fusione delle due unità immobiliari con opere, risulta la seguente pratiche edilizie :

- Domandina n. 1333/1984 autorizzazione n. 1282 del 29/10/1984 – Collegamento appartamento int. 17 con il sovrastante int. 22 ed opere interne per migliorie igieniche.

Dalle ricerche effettuate, si precisa la sostanziale regolarità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare de quo, tranne per il posizionamento diverso del caminetto, della parete curva del bagno posto al piano terzo, dell'inizio della scala di accesso al piano superiore e di una parete del bagno.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente, si è riscontrato la mancanza della variazione catastale, in riferimento a quanto sopra espresso, infatti le due unità immobiliari risultano a se stanti e senza le modifiche effettuate nella realtà.

Rispetto alla cartografia del vigente piano urbanistico, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella seguente zona : BC1 – sottozona BC – funzione principale è la residenza. In modo particolare è consentito il frazionamento ed l'accorpamento, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per accorpamento che

Firmato Da: MARROCCO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2673e445d07a262d51eeef0319f79db2

generino unità immobiliari superiori a mq 500 di S.A. ovvero a mq 250 di S.N.V.

Stima del valore di mercato

Per la valutazione si ritiene di potere 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 di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Ai fini estimativi, tenendo conto di quanto richiesto al punto a) del quesito, lo scrivente assume il prezzo di mercato, a metro quadro, fornito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Quadro OMI), come riferimento preliminare di valutazione, rapportandolo ai prezzi emersi dall'indagine di mercato per la zona in esame.

Per gli immobili ubicati a Genova in Via alle Scuole di San Biagio 10/2 il prezzo a metro quadro fornito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è il seguente :

Fascia/zona: Semicentrale/S.FRUTTUOSO TU.M (P.ZZA MARTINEZ-V.TORTI-V.G.B.D`ALBERTIS-V.BERGHINI-V.DONGHI-V.CASONI)

Provincia: GENOVA - **Comune:** GENOVA - **Codice di zona:** C02 - **Microzona catastale n.:** 75

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - **Destinazione:** Residenziale

Abitazioni di tipo civile	NORMALE	1600	2350
Posto auto coperto	NORMALE	1950	2750

Nella presente valutazione viene considerato un abbattimento del 20% del prezzo unitario a metro quadrato, data la situazione attuale del mercato immobiliare, dipendente dalla crisi economica generalizzata.

Lotto unico - Unità Immobiliare in Via Giovanni XXIII 104 interni 17 e 22 (Genova).

Totale superficie lorda commerciale di mercato appartamento = mq 143,04

Valore a metro quadro considerato : €/mq 1.975,00 a mq – 20% = €/mq **1.580,00**

Firmato Da: MARROCCO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2673e445d07a262d51eeef0319f79db2

Valore complessivo : mq **143,04** x €/mq **1.580,00** =	€	226.002,47

Totale superficie lorda commerciale di mercato posto auto coperto = mq **17,43**

Valore a metro quadro considerato : €/mq 2.350,00 a mq – 20% = €/mq **1.880,00**

Valore complessivo : mq **17,43** x €/mq **1.880,00** =	€	32.776,71
Totale valore complessivo	€	261.119,18
Adeguamenti e riduzioni :		
- Oneri regolazione urbanistica e catastali	€	5.000,00
- Lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- Lo stato di possesso (- 30%)	€	0,00
- Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	€	0,00
- Spese condominali insolute	€	11.909,08
- Valore a base d'asta	€	244.210,10
- **Valore a base d'asta arrotondato :**	**€**	**244.210,00**

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

Lo scrivente, essendo certificatore energetico della Regione Liguria, ha redatto l'APE richiesto.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto 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; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

Non vi sono quote indivise, dato che gli esecutati hanno la piena proprietà, comunque nel caso occorresse, l'unità immobiliare si potrebbe dividere in due, ripristinando la situazione del progetto iniziale, precisamente riportando all'origine le due unità interno 17 ed interno 22.

9 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO

9.1. Operazioni peritali

- Nomina geom. Massimo Marrocco, esperto nella procedura di cui sopra dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Parentini ;
- giuramento in cancelleria in data 8 novembre 2016 ;

Firmato Da: MARROCCO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2673e445d07a262d51eeef0319f79db2

- fissazione del sopralluogo in data 6 dicembre 2016, mediante invio di raccomandate agli esecutati ed e-mail al creditore procedente ;
- Sopralluogo del 6 dicembre 2016, con accesso all'unità immobiliari oggetto di accertamento, in quella sede lo scrivente procedeva al rilievo metrico, sia per redazione delle planimetrie, sia per il certificato APE, inoltre effettuava un rilievo fotografico ;
- redazione della relazione di stima, completa di elaborazione delle planimetrie della unità immobiliare oggetto di stima e di tutti gli allegati ;
- redazione dell' APE per l'unità immobiliare e sua registrazione presso la Regione Liguria ;
- invio telematico della relazione di stima alla Cancelleria ;
- invio della relazione di stima alle parti tramite e-mail;

9.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale e accesso telematico per l'acquisizione della visura;
- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per ispezione ipotecaria ;
- 2 accessi presso il notaio per la copia dell'Atto di compravendita ;
- accessi telematici e fisici presso gli uffici comunali per gli adempimenti di controllo richiesti.

Tutte le operazioni si sono svolte correttamente e nei tempi necessari.

Il sottoscritto, che ritiene di aver diligentemente assolto con piena obbiettività il mandato affidatogli dalla S.V.Ill.ma, nel tenersi a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o supplemento di consulenza, con osservanza si firma.

Genova li, 24 febbraio 2017 L' Esperto

Geometra Massimo Marrocco (firma digitale)

Allegati :

1) Raccomandata per comunicazione del sopralluogo.
2) Atti notarili di provenienza.
3) Comunicazione sopralluogo.
4) Documentazione fotografica.

Firmato Da: MARROCCO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2673e445d07a262d51eeef0319f79db2

5) Planimetria redatta in base ai rilievi.

6) Redazione certificato APE n. 1276-2017.

7) Ricevuta pagamento APE.

8) Decreto d'abitabilità.

9) Richiesta visura edilizia privata Comune di Genova

10) Visura edilizia privata.

11) Visure catastali - Planimetrie catastali NCEU.

12) Visura alla Conservatoria ·

13) Visura urbanistica.

14) Situazione contabile condominiale.

Firmato Da: MARROCCO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2673e445d07a262d51eeef0319f79db2