

# TRIBUNALE DI GENOVA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. : 98/12

G.E. : Dr. DAVINI

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

..... *omissis*

### PREMESSA

La sottoscritta Arch. Monica Crespi, con studio in Genova (Ge), Via Timavo 33/1, regolarmente iscritta all'Ordine Architetti della Provincia di Genova al n° 1920, è stata designata C.T.U. nella procedura intestata con Ordinanza 18.06.2012 del G.E. Dr. Davini, e in data 27.06.2012 il Giudice dell'esecuzione affidava allo scrivente esperto, che prestava giuramento di rito, l'incarico di redigere relazione peritale di stima, in base al seguente quesito:

- 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;*
- b. provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*
- c. faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione 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. 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;*
- 4. 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;*

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 assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

**5.** *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;* dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

**6.** *la verifica della regolarità edilizia ed 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 riscontrate irregolarità specifici il costo della loro eliminazione se possibile;*

**7.** *rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, la certificazione energetica;*

**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.*

*L'esperto dovrà:*

- *sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*
- *riferire immediatamente al giudice di 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 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di 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 al originale depositato della relazione.*

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

*..... omissis*

-----  
**QUESITO a)**

**a) DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

La documentazione ipocatastale comprensiva della certificazione ipocatastale, delle visure e planimetrie catastali, risulta completa.

**QUESITO b)**

**b) STIMA SINTETICA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DA ASSUMERE A PREZZO BASE PER L'INCANTO. VALORE DI MERCATO**

A seguito di indagini di mercato sulle quotazioni correnti, effettuate nella zona d'interesse, per immobili con caratteristiche funzionali, estetiche e sociali simili si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, anche in considerazione:

- dei parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza (tra 50 e 70 mq.), tecnologia costruttiva e grado di finitura, dimensione, forma e regolarità dei vani, esposizione, piano e luminosità, ecc.;
- dei parametri oggettivi di natura estrinseca, quali ubicazione, facilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità, ecc., e delle parti comuni;
- di un quadro d'intervento che preveda l'adeguamento alla normativa igienica e di sicurezza vigente; la presentazione di pratiche per la regolarizzazione edilizia-urbanistica; la sanatoria della situazione debitoria col Condominio di Via Argine Polcevera 13;

in Euro 1.530,00/mq e quindi:

mq. 62 x Euro 1.530,00 = Euro 94.860,00 arrotondabili a 95.000,00 Euro

**Il valore di mercato** della quota (1/1) di proprietà dell'immobile pignorato nella causa di esecuzione in epigrafe è **Euro 95.000,00 (euro novantacinquemila/00)**.

In considerazione di un deprezzamento del valore venale dell'immobile, in forza del fatto che la presente valutazione ha lo scopo di fissare il prezzo base per l'incanto, e pertanto il prezzo di vendita verrà determinato a seguito di offerte e successivi rilanci.

Si ritiene quindi, giusti i motivi di cui sopra, fatte le dovute considerazioni e valutazioni del caso, applicabile un coefficiente di riduzione pari al 20% al fine di individuare il valore da assumere a prezzo base per l'incanto:

Euro € 95.000,00 x 80% = Euro 76.000,00 arrotondati

### **Conclusioni**

Il valore da assumere a **prezzo base per l'incanto** della quota (1/1) di proprietà dell'immobile pignorato nella causa di esecuzione in epigrafe è il seguente:

**Euro 76.000,00 (euro settantaseimila/00)**

### **QUESITO c)**

#### **c.0) SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI**

L'immobile pignorato allo stato attuale non risulta divisibile in natura in lotti autonomi.

#### **c.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI**

Oggetto della presente perizia è il seguente cespite in Comune di Genova (Ge):

nel caseggiato distinto con il civico n. 13 (tredici) di Via Argine Polcevera, appartamento segnato con l'interno 7 (sette), posto al piano primo, della consistenza catastale di tre vani, composto di ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio e dispensa ai confini:

- A nord vano scale e appartamento int. 8;
- A est muri perimetrali su sede ferroviaria;
- A sud appartamento civ. 12;
- A ovest appartamento civ. 12 e vano scale

Il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Genova (codice D969R) Sez. Urb. RIV, foglio 35, Particella 316, Sub. 7, Zona Censuaria 4, Indirizzo: VIA ARGINE POLCEVERA n. 13, piano 1, Categoria A/4 Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie catastale -, Rendita Euro 185,92; in capo a: ..... *omissis* e deriva da VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992 e da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1987;

#### **c.2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

##### **c.2.1) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI**

L'immobile in oggetto è ubicato nella Circostrizione Valpolcevera, Distretto Rivarolo, nelle vicinanze del Torrente Polcevera e della linea ferroviaria Genova - Milano - Torino.

Via Argine Polcevera è una via prevalentemente residenziale posta nelle vicinanze di negozi, attività commerciali, servizi, e di un'ampia area di tipo industriale - artigianale con presenza di depositi e commercio all'ingrosso.

Ben servita da mezzi pubblici, la zona risulta anche facilmente raggiungibile dal casello dell'autostrada di Genova Bolzaneto oltre che dall'Aeroporto Cristoforo Colombo.

### **c.2.2) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL' IMMOBILE**

L'appartamento costituisce parte di un fabbricato a prevalente uso residenziale, che comprende, i locali cantine al piano fondi, le proprietà comuni, parti dell'edificio di cui all'art.1117 c.c., e tutti i locali destinati agli impianti comuni nonché gli impianti stessi.

Il particolare il civ. 13 di Via Argine Polcevera risulta costituito da quattro piani fuori terra oltre il piano terreno e il piano fondi interrato, ed è distribuito tramite 1 scala condominiale, non dotata di ascensore, composto da 30 unità immobiliari a appartamenti.

Il palazzo ha una struttura in muratura portante e facciate intonacate al civile, i prospetti risultano di disegno semplice ed essenziale e vertono in discreto stato di conservazione.

L'ingresso su Via Miani è di ridotte dimensioni, è caratterizzato da portone in alluminio e vetro, pavimentazione in piastrelle di graniglia e muri d'ambito finiti al civile, il vano scale da lastre Carrara bianco e piastrelle in cemento tradizionali, dotati di ringhiera in ferro tipica genovese e nel complesso può ritenersi in mediocre stato di conservazione.

Il fabbricato è dotato di impianti di acqua potabile, gas e fognario, impianto elettrico e citofonico condominiali.

L'immobile in oggetto è un appartamento classificato A/4 - abitazione di tipo popolare, con soffitti e muri d'ambito intonacati al civile, di h. interna mt. 2,78, costituito complessivamente da ampio vano d'ingresso, cucina comunicante con l'ingresso, camera, bagno, ripostiglio e dispensa.

I pavimenti delle stanze e dei servizi sono in piastrelle di ceramica di tipo medio, e le pareti e i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati; il servizio igienico è dotato di apparecchi sanitari in ceramica bianca (lavabo, vaso e vasca) di tipo medio, con rivestimenti in ceramica e decori; i serramenti interni (porte) sono in legno lavorate, e quelli esterni (finestre) sono in legno naturale con doppio vetro, dotati di persiane in alluminio alla genovese.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è da qualificarsi nel complesso discreto, per un recente intervento di riordino.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idraulico e riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio; nel cucinino è presente la calderina; nel complesso tali impianti, risultano prevalentemente conformi alla normativa vigente.

L'immobile ha una **superficie utile abitabile di mq. 57** circa, altezza prevalente interna di mt. 2,78 ed è composto dei seguenti locali:

- ingresso mq. 14,0
- cucina mq. 9,6
- bagno mq. 5,5
- camera mq. 15,7
- ripostiglio mq. 4,0
- dispensa mq. 7,9

Per i criteri di computo della superficie commerciale si fa riferimento alla Norma UNI 10750 applicabile sia agli immobili ad uso residenziale che commerciali, che prevede:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali (a. 100% sup. calpestabili; b. 100% pareti interne non portanti; c. 50% delle sup. delle pareti portanti interne e perimetrali comunque non superiori al 10% della somma dei punti a. e b.);
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, dei balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici pertinenziali (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Applicando i parametri sopraindicati si ottiene **la superficie commerciale di mq. 62.**

### **c.3) STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEL BENE**

..... *omissis*

L'immobile risulta attualmente occupato dalle seguenti famiglie anagrafiche:

..... *omissis*

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Genova non risultano, per l'immobile pignorato in oggetto, contratti d'affitto registrati e trascritti.

### **c.4) FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO ACQUIRENTE**

Alla data di trascrizione del pignoramento effettuata il 27.04.2012 R.P.N. 9770 per il bene in oggetto si sono riscontrati i seguenti vincoli:

- l'immobile risulta attualmente occupato dagli esecutati e da altra famiglia anagrafica, relativamente alla quale non è stato possibile reperire contratto d'affitto registrato e trascritto;

- non risulta agli atti l'esistenza del decreto di Agibilità;
- non risulta verificata la regolarità edilizia-urbanistica;
- risulta una situazione debitoria nei confronti del Condominio di Via Argine Polcevera 13 e in relazione alla stessa è stato inoltrato Atto di Precetto, per l'importo totale di Euro 1.801,94 oltre alle spese di notifica, notificato agli esecutati in data 06.08.2012 n. 765793, in forza di Decreto Ingiuntivo Giudice di Pace, emesso il 20.07.2012 provvisoriamente esecutivo, depositato in Cancelleria il 20.07.2012 e con formula apposta il 23.07.2012 (vedere atto allegato).

#### **c.5) FORMALITA' E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Alla data di trascrizione del pignoramento effettuata il 27.04.2012 R.P.N. 9770 il bene in oggetto risulta gravato dalle seguenti ipoteche e trascrizioni:

..... *omissis*

#### **c.6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene oggetto di pignoramento si sono effettuati presso gli Enti preposti tutti gli accertamenti del caso.

L'immobile in oggetto è ubicato nella Circostrizione Valpolcevera, Distretto Rivarolo, ricade nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2000) in Zona "Ambito Speciale di Riqualficazione Urban. n° 26 – Settore 1", e nel P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92 del 07.12.11 in Zona "Ambito di Riqualficazione – AR PU – Riqualficazione urban. produttivo-urbano", risultando in regime di salvaguardia.

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) ricade in Ambito 53D - Area TU e ricade nel Piano di Bacino della Provincia di Genova del Torrente Polcevera.

L'immobile non risulta sottoposto alla parte II del D.Lgs. 42/2004 (ex. legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico, né ad altri vincoli.

Per la casa non è stato possibile reperire presso il Comune di Genova il progetto originario della costruzione, ma l'immobile risulta essere stato denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale con scheda n. 1900611 in data 30 dicembre 1939, e conseguentemente preesistente al 17 ottobre 1942 data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42.

A seguito della richiesta di consultazione e verifica presso l'Archivio Certificazioni di Agibilità dell'Edilizia Privata per l'immobile non risulta agli atti l'esistenza del relativo decreto e/o certificazione.

Lo stato attuale dell'immobile pignorato nella sua consistenza e nella distribuzione interna non corrisponde alle originarie risultanze catastali, in quanto sono state eseguite opere edilizie di riordino dell'appartamento, non supportate da progetti edilizi depositati presso gli uffici Edilizia Privata del Comune di Genova.

Tali opere consistono nella modifica di alcune tramezze per:

- riduzione del locale cucina con conseguente allargamento del bagno;
- riduzione del locale camera per creazione di ripostiglio;

e nella modifica e/o integrazione degli impianti idrotermosanitario e elettrico.

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Condono del Comune di Genova non risultavano presentate Domande di Sanatoria edilizia per l'immobile ad oggetto.

Per la regolarizzare della situazione edilizia-urbanistica degli immobili pignorati, sarà necessario presentare al Comune di Genova, Sett. Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia, una pratica per mantenimento opere eseguite, ai sensi L.R. n° 16/2008, e presentare inoltre relativo aggiornamento catastale; per l'eliminazione di tali irregolarità si può prevedere un costo comprese spese e oneri di legge di ca. Euro 3.000,00.

Con quanto sopra, ritenendo di avere assolto al mandato a suo tempo ricevuto, la scrivente resta comunque a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento la S.V.Ill.ma dovesse ritenere opportuno richiederle.

Genova, 20 settembre 2012

Il CTU

arch. Monica Crespi

ALLEGATI:

1. Attestazione in merito agli adempimenti di cui all'art. 173-bis della legge 80/2005
2. Comunicazioni e Verbale di accesso all'immobile
3. Visura catastale attuale e storica
4. Planimetria catastale anno 1939
5. Estratti Toponomastica sc. 1:2000 e Planimetria Comune di Genova scala 1:1000
6. Planimetria scala 1:100 dello stato attuale
7. Atto di proprietà Notaio A. Chiavassa di Genova in data 15.09.2008
8. Decreto ingiuntivo e Atto di precetto del Condominio Via A. Polcevera 13
9. Tabelle millesimi del Condominio Via A. Polcevera 13
10. N° 12 riprese fotografie
11. N° 5 certificati anagrafici (n° 3 famiglie)
12. Certificazione Energetica

Sono altresì depositati i documenti ricevuti per l'espletamento dell'incarico.