

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. N° 241/2013

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

nel giudizio di esecuzione immobiliare
promosso da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A - **PROCEDENTE:**

- AVV. S. BAZZANI

C O N T R O

- **ESECUTATA:**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Franco Davini

Tecnico Incaricato: Geom. Alberto Barbera

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2234, con studio in Genova, Via San Lorenzo 11/10, recapito telefonico e fax 010.247.17.69, mail: studiobarbera@tiscali.it

Genova, 9 settembre 2013

All'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,
Dott. Franco Davini

0 – Incarico:

- a) verifichi l'esperto anzitutto 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 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; **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 emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia.**
- 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 di 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 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;

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche da punto di vista della corrispondenza delle 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 specificare 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;

Al sottoscritto consulente veniva peraltro ordinato di:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore precedente, 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 della 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 precedenti 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 pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

Si prega l'esperto di compilare inoltre la scheda riassuntiva della relazione secondo il modello disponibile in cancelleria.

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Intera proprietà, dell'appartamento sito in Genova, Via Valentino Armirotti, civico 7, interno 12 e più precisamente:

- appartamento termoautonomo di tipo economico popolare, posto al sesto piano, con ascensore, composto da ingresso con soggiorno, tre camere, cucina, bagno e ripostiglio per complessivi mq. 84 ca. lordi.

1.1 Dati tecnici:

Abitazione: superficie lorda: mq. 84,00 ca.

1.2 Superficie catastale

Abitazione: mq. 80,00 ca.

1.3 Identificativi catastali

L'appartamento in oggetto di esecuzione risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, come segue:

- sezione SAM, foglio 44, particella 32, sub. 45, zona censuaria 3, ubicazione Via Valentino Armirotti, civico 7, interno 12, sesto piano, categoria A/3, classe 2, vani 6, rendita € 464,81;

e in capo a:

- -----, odierna esecutata, nata a ----- (--) il -----, per la quota dell'intera proprietà.

1.4 Regolarità catastale

- Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente, così come previamente acquisita agli atti del Catasto Fabbricati, quest'ultimo può riferire che non sussistono variazioni e/o difformità di alcun tipo e che pertanto i dati e/o la planimetria catastale del bene immobile staggito sono conformi allo stato di fatto.

1.5 Confini

L'appartamento oggetto di relazione si trova posto tra le seguenti coerenze:

- a nord: distacco sul cortile condominiale;
- a est: in parte con vano scala condominiale e in altra parte con l'appartamento interno 13;
- a sud: distacco condominiale su area parcheggi riservata al condominio;
- a ovest: muri in comunione con altro appartamento del civico 5 di Via Valentino Armirotti;
- sopra: con l'appartamento interno 14;
- sotto: con l'appartamento interno 10.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche della zona: delegazione di Sampierdarena, zona medio ponente, classificata come zona urbana residenziale di conservazione con scarsità di parcheggio.

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, caratterizzate da tessuto urbano cittadino di tipo consolidato.

Collegamenti pubblici: servizi pubblici di superficie a circa mt. 200, stazione ferroviaria di Genova

Sampierdarena a circa mt. 700; autostrada ingresso di Genova Ovest a circa Km. 2 di distanza.

3 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo svolto dallo scrivente consulente, l'alloggio in oggetto di pignoramento è risultato libero in quanto nello stesso risiede la Signora -----, odierna esecutata e proprietaria dell'alloggio.

4 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: nessuno.
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. iscrizioni

A partire dal giorno 30 aprile 1993, data del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, sino al giorno

30 aprile 2013, data di trascrizione del pignoramento, per l'immobile in oggetto di esecuzione risultano pubblicate le seguenti formalità d'iscrizione:

- **Iscr. Reg. Part. n° 7616 del 30/10/2008:** Ipoteca volontaria venticinquennale derivante da concessione di mutuo fondiario, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro l'esecutata -----, per l'importo a garanzia di Euro 352.000,00.

4.2.2. trascrizioni

A partire dal giorno 30 aprile 2013, data del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, sino al giorno 30 aprile 2012, data di trascrizione del pignoramento, per l'immobile in oggetto di esecuzione risultano pubblicate le seguenti formalità di trascrizioni:

- **Trasc. Reg. Part. n° 25890 del 30/10/2008:** compravendita a rogito Notaio Claudio Canepa di Genova, contro - nata a -, il giorno -, e - nata a - (--), il giorno -----, a favore di -----, nata a --- ----- il giorno -----, per l'intera proprietà;
- **Trasc. Reg. Part. n° 9035 del 30/04/2013:** atto giudiziario per intervenuto pignoramento immobiliare

del 22 marzo 2013, rep. 2756/2013, contro -----,
odierna eseguita, a favore di Banca Nazionale del
Lavoro S.p.a., per l'intera proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. indicazione delle spese di regolarizzazione
urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuna.

4.3.2. di conformità catastale: nessuna.

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In base alle informazioni assunte dallo scrivente CTU presso l'attuale Amministratore pro tempore del condominio, Signor ----- il redigente può riferire che le spese ordinarie annue di gestione a carico dell'immobile in oggetto d'indagine ammontano a € 1.000,00 circa.

Ulteriormente, sempre sulla scorta delle informative ricevute dall'amministrazione condominiale, il sottoscritto ausiliario può altresì indicare che, allo stato, risultano

posizioni di insoluto amministrativo condominiale a carico dell'esecutata in misura di € 4.900,00 circa.

6 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. attuali proprietari e/o aventi titolo, dell'intera proprietà dell'immobile in oggetto di pignoramento:

- attuale proprietaria: -----, nata a ----- (--)
il giorno -----, per l'intera proprietà;

6.2 precedenti proprietari

L'intera proprietà dell'immobile in oggetto di relazione è pervenuta all'odierna esecutata, -----, per atto di compravendita, a rogito ----- in data --
-----, al rep. n. ----- dai precedenti proprietari --
nata a ----- il giorno ----- e --- --
----- a -----(--)
il giorno -----;
compravendita trascritta a Genova in data 30 ottobre 2008,
Reg. Part. n. 25890.

Ai dante causa, precedenti proprietari ----- e ----
-----, sopra generalizzati, il bene immobile in oggetto di esecuzione è pervenuto per atto di compravendita, a rogito Notaio Barbis Carla Maria di Cogoleto (GE) in data 18 ottobre 1983, al rep. n. 3409, ceduto da -----
nata a -----

(--) il giorno -----; compravendita trascritta a Genova il 27.10.1983, Reg. Part. n. 19889.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito dell'accertamento svolto in loco lo scrivente può riferire che dal raffronto tra l'attuale stato di fatto dell'immobile in oggetto di pignoramento e le risultanze planimetrico catastali depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate, a mani del redigente, non sussistono variazioni e/o difformità dal punto di vista edilizio e che pertanto l'immobile in parola, essendo antecedente, come epoca di costruzione, all'entra in vigore delle leggi urbanistiche ed edilizie, è regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

ABITABILITA'

Dall'accertamento svolto presso l'Ufficio Abitabilità del Comune di Genova, il redigente tecnico può indicare che per il caseggiato civico 7 di Via Valentino Armirotti, di cui è parte l'immobile in oggetto di esecuzione, non risulta rilasciato alcun Decreto di Abitabilità in quanto la costruzione del fabbricato è avvenuta in epoca anteriore all'entrata in vigore delle leggi urbanistiche e dei regolamenti edilizi.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con D.P.G.R. n. 1635 del 2009, il fabbricato in oggetto di relazione, in cui ricadono beni immobili in parola, ricade in zona BB-CE, qualificata come residenziale di conservazione; mentre rispetto al Progetto Preliminare del Nuovo Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011, l'area e l'edificio ricadono in ambito AC-UR - Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.

Entrambi i regimi normativi previsti nelle anzidette zone urbanistiche non sono in contrasto con la destinazione d'uso residenziale dell'immobile di cui trattasi e pertanto tali normative urbanistiche non incidono negativamente ai fini di stima del bene immobile in oggetto d'accertamento.

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DOTAZIONI

L'edificio in cui si trova l'abitazione in oggetto d'indagine è costituito da struttura portante (fondazioni, pilastri, travi, ecc.) e copertura in cemento armato con tamponamenti in laterizi.

**COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE,
DOTAZIONI E IMPIANTI**

Le murature sono intonacate e semplicemente tinteggiate; i pavimenti dell'alloggio sono parzialmente caratterizzati da pavimenti lapidei (alla genovese) e piastrelle di ceramica; le finestre sono in alluminio dotate di persiane; le porte interne sono in legno; l'abitazione è dotata di un impianto di riscaldamento autonomo composto da una calderina a gas; rete idrica, elettrica, fognatura, allaccio telefonico, impianto citofonico e di distribuzione segnale T.V.

10. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1. Criteri di stima

Per la valutazione del valore venale a base d'asta lo scrivente ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi medi di mercato di beni immobili simili e limitrofi a quello in oggetto di stima di cui sono noti i relativi prezzi di mercato, reperiti nella zona in cui è collocato il bene immobile da valutare, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento e oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia

La stima del valore venale di libero mercato tiene conto dell'esposizione, dell'orientamento, dello stato d'uso e del grado di finitura e di dotazioni degli immobili, nonché dell'attuale condizione e stato di conservazione e

manutenzione generale dell'intero compendio immobiliare e del suo grado di vetustà.

Pertanto, sulla base delle informazioni mercuriali assunte, che lo scrivente ha ricercato e acquisito sia in loco che presso archivi e pubblicazioni specializzate nel settore delle vendite immobiliari, individuati i valori di recente compravendita di immobili simili e limitrofi a quello in oggetto di stima, fatte le debite proporzioni, il redigente ha reperito i valori venali immobiliari unitari, minimi e massimi, riferibili al predetto bene immobile in oggetto di stima, come segue:

- Valore immobiliare unitario minimo: €/mq. 900,00
- Valore immobiliare unitario massimo: €/mq. 1.200,00

La suddetta valutazione unitaria tiene conto dell'attuale crisi di mercato in atto, i cui attuali valori mercuriali emergenti dai reali prezzi di recente compravendita di beni immobili simili e limitrofi a quello di stima, restituiscono valori di compravendita inferiori a quelli indicati dal OMI.

Ai fini della stima, il cui risultato è dato dalla media aritmetica della somma dei valori unitari minimi e massimi rilevati dal mercato per il prodotto della superficie lorda commerciale dell'immobile in oggetto di stima, viene assunto, quale prezzo di riferimento unitario quello medio di mercato, da cui:

€/mq. $(900,00 + 1.200,00) / 2 = \text{€/mq. } 1.050,00$

10.2. fonti di informazione

Acquisizione diretta presso: agenzie di mediazione immobiliari della zona esame; banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; banca dati dei valori di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

10.3 Stima del valore e base d'asta

Intera proprietà, dell'appartamento termoautonomo di tipo economico popolare, sito in Genova, Via Valentino Armirotti civico 7, interno 12, posto al sesto piano, con ascensore, composto da ingresso con soggiorno, tre camere, cucina, bagno e ripostiglio per complessivi mq. 84 ca. lordi.

Calcolo superficie lorda commerciale:

| | | | | | | | |
|-----------|-----|-------|---|------|---|--------|-----------|
| Alloggio: | mq. | 84,00 | x | 1,00 | = | mq. | 84,00 |
| | | | | | | totale | mq. 84,00 |

STIMA

Stima dell' alloggio :

Mq. 84,00 x €/mq. 1.050,00 = € 88.200,00, arrotondabile per difetto a **Euro 88.000,00 (euro ottantottomila/00), che rappresenta il più probabile valore di comune commercio dell'immobile in oggetto di stima alla data attuale.**

11 - DIVISIONE IN LOTTI

La divisibilità dell'immobile a cui inerisce il quesito va riferita all'art. 720 c.c. in base al quale il frazionamento del bene pignorato, mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, è possibile qualora la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della usuale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Ciò premesso va subito precisato che l'alloggio in oggetto di stima è di proprietà del solo esecutato e che, pertanto, non vi è la necessità di suddividerlo in eventuali lotti e che comunque la sua conformazione e/o divisione distributiva interna lo rende non comodamente divisibile.

12 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONE SVOLTE DAL C.T.U.

12.1 operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 19 giugno 2013 l'esperto della procedura in epigrafe;
- giuramento in sede di udienza in data 10 luglio 2013;
- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 25 luglio 2013 alle ore 18:00;
- sopralluoghi presso i pubblici uffici per il reperimento delle documentazioni necessarie al fine delle stima.

Riepilogo

Intera proprietà, dell'appartamento sito in Genova, Via Valentino Armirotti, civico 7, interno 12 e più precisamente:

- appartamento termoautonomo di tipo economico popolare, posto al sesto piano, con ascensore, composto da ingresso con soggiorno, tre camere, cucina, bagno e ripostiglio per complessivi mq. 84 ca. lordi.

Prezzo a base d'asta: **Euro 88.000,00**

Regolarità edilizia: leggere relazione

Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. con il deposito della presente relazione e la restituzione della documentazione di procedura (documentazione ipocatastale) alla cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nel restare comunque a disposizione per ogni occorrenza, con osservanza si rassegna.

Genova, 9 settembre 2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

.....
(Geom. Alberto Barbera)

- ALLEGATI:**
- A- Certificazione energetica;
 - B- Documentazione catastale;
 - C- Elaborato planimetrico;
 - D - Documentazione fotografica a colori;
 - E - Trascrizione del diritto di abitazione;
 - F- Certificati anagrafici e stato civile.

Il sottoscritto Geom. Alberto Barbera, ATTESTA che copia della propria sopra estesa relazione di stima è stata inviata in data 9 settembre 2013, a mezzo posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e ai debitori.

In fede.