

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

CONDOMINIO VIA AURELIO ROBINO CIV. 89

Avv. Alessandro Della Valle

contro

.....

debitore esecutato

G.E.: dott.ssa Daniela Canepa

RELAZIONE DI STIMA

Appartamento posto al piano attico del fabbricato sito nel Comune di Genova Via Aurelio Robino civ. 89 distinto con il n. interno 24 Scala B

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 del Giudice dott.ssa D. Canepa del 07.11.2013 si impegna 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;
- 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 procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali; tenga anche conto del valore delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate per la zona nella quale è inserito l'immobile e che eventuali marcate discordanze fra il valore stimato ed il prezzo di effettiva vendita dell'immobile potranno essere valutate in ordine a future nomine;
- c) 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;
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 dei 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 sulle 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 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.

- 6) 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.
- d) 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.
- e) Provveda a redigere, anche avvalendosi di un delegato abilitato, la certificazione energetica dell'immobile.

1). IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Quota del 50% della proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato sito nel Comune di Genova - Marassi contraddistinto dal civico 89 di Via Aurelio Robino distinto con il numero interno 24 della scala B, posto al piano sottotetto (ottavo piano fuori terra, terzo piano sopra il piano portone) e composto da ingresso, cucina, bagno, tre camere, ampio soggiorno, due ripostigli e terrazzino.

1.1 – Dati tecnici:

Superficie lorda: mq. 140 circa.

Superficie terrazzino: mq. 4 circa x ½ raggugliandolo alla superficie abitabile = mq. 2 circa

Superficie complessiva: mq. 140 + mq. 2 = **mq. 142 circa**

1.2 – Identificativi catastali:

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

Sez. GED, Foglio 34, Particella 753, sub 28, Z.C. 1, Categ. A/3, Classe 4, Consistenza Vani 6,5 e R.C. € 1.091,02.

1.3 – Regolarità catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

1.4 – Confini:

L'appartamento confina:

- a nord/est muro perimetrale su cortile interno e vano scala A;
- a sud/est muro perimetrale su distacco, vano scala B e vano ascensore;
- a sud/ovest muro perimetrale su distacco;
- a nord/ovest muro perimetrale su distacco.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

periferica residenziale.

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 di proprietà dei Sigg. e per il 50% ciascuno, per averlo acquistato con atto di compravendita del 28.04.1992 n. di Rep. 6746 a rogito Notaio Mantilero Rosalba in Genova, registrato a Genova in data 12.05.1992 al n. 5341 e trascritto al n. R.P, 9638 in data 02.05.1992. All'interno dell'immobile risultano residenti le sigg.re(comproprietaria) e (figlia) come da certificati di residenza.

4. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI DAL 07.03.1993 AL 17.04.2013

4.1.Trascrizioni

- In data **17.04.2013** Reg. Part. N. 8117 trascrizione atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore controper la quota di proprietà di ½ per € oltre interessi legali e spese.

4.2- Iscrizioni

- In data **15.02.1999** Reg. Part N. 993, iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore contro (debitore esecutato) e per la quota di proprietà di ½ ciascuno sull'immobile oggetto di sti per quota capitale, interessi per complessive

- In data **15.03.2006** Reg. Part N. 3098, iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore contro (debitore esecutato) e per la quota di proprietà di ½ ciascuno sull'immobile oggetto di stima per quota capitale oltre interessi per complessive

- In data **22.01.2009** Reg. Part N. 284, iscrizione di ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale a favore di Equitalia Polis S.p.A. contro (debitore esecutato) per la quota di proprietà di ½ sull'immobile oggetto di stima per € quota capitale oltre interessi per complessive €

- In data **21.12.2010** Reg. Part N. 8099, iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di contro (debitore esecutato) per la quota di proprietà di ½ sull'immobile oggetto di stima per € quota capitale oltre interessi per complessive €

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1- Attuali proprietari

..... e per la quota di ½ ciascuno come sopra indicato.

5.2- Precedenti proprietari

Sigg. e

6. REGOLARITA' EDILIZIA

Da sopralluogo effettuato presso il Comune di Genova Ufficio visura progetti l'edificio di cui fa parte l'immobile risulta costruito con progetto approvato in data 12.02.1965 al n. 419 e variante di progetto n. 1492 del 24.07.1967.

La casa è stata dichiarata abitabile con provvedimento del Sindaco in data 01.12.1968 al n. 85.

In riferimento alla planimetria depositata presso il Comune di Genova allegata all'approvazione di progetto di variante confrontandola con lo stato dei luoghi si evince che vi sono alcune irregolarità e precisamente:

- è stata chiusa una porta di accesso al soggiorno adiacente l'ingresso;
- alcune tramezze non sono correttamente rappresentate.

Per sanare tali difformità bisognerà procedere ad una sanatoria in base all'art. 22 della Legge Regionale n. 16 del 2008 i cui costi saranno di circa € 1.500,00 comprensivi di diritti di segreteria comunali, catastali e di tecnico abilitato alla redazione della pratica .

- E stata ricavata una dispensa nel sottotetto presente nella planimetria catastale e non riportata nella planimetria di variante di progetto, in questo caso bisognerà presentare una sanatoria per aumento di superficie applicando la Legge del piano casa che prevede sia la sanzione che il pagamento degli oneri calcolati in base ai mq. dell'ampliamento ad un costo presunto di circa € 2.000,00 comprensivi di sanzione, diritti comunali e di tecnico abilitato alla redazione della pratica .

7. INDAGINE URBANISTICA

PUC foglio 38 – Piano Urbanistico Comunale vigente –il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona BB-RQ – funzione caratterizzante residenziale di riqualificazione.

8. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato in riferimento al D.Lgs. n. 24/2004 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 Luglio 2002, n. 37- Parte Seconda Beni come da lettera della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Liguria.

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	In cemento armato
Solai	In cemento armato e tamponatura in muratura
Copertura	Tipologia: a falde con tegole in ardesia.
Scale	Il fabbricato possiede due scale (A con 16 appartamenti e B con 25 appartamenti) Tipologia: a rampe parallele in cemento armato – ubicazione: interna – - condizioni buone.
Balconi	Il fabbricato possiede balconi con soletta in cemento armato con parapetto ringhiera in metallo..
Piani dell'edificio	Il caseggiato è di otto piani.

Componenti edilizie costruttive	
Pavim/ne esterna:	Marciapiede antistante il portone in asfalto .
Pareti esterne	Muratura a camera d'aria – rivestimento: intonaco in arenino alla genovese – condizioni sufficiente
Portone atrio	Tipologia: a doppia anta in alluminio e vetri condizioni sufficienti
Scale	Gradini con pedate e alzate in marmo, pavimento atrio in marmo – pareti atrio rivestite in legno, pareti scale in tinta lavabile, ringhiera in ferro con corrimano in legno – pavimenti pianerottoli in graniglia - condizioni sufficienti
Porta caposcala	Blindata con rivestimento in legno con anta a battente singola – condizioni: sufficienti.
Porte interne	In legno - condizioni: sufficienti.
Infissi	finestre: doppia anta a battente in alluminio verniciato bianco e vetri - condizioni sufficienti – tapparelle in PVC – condizioni buone.
Cucina	Pavimento in graniglia e pareti rivestite con piastrelle in ceramica – condizioni: sufficienti.
Servizio igienico	Pavimento e pareti in piastrelle di ceramica completo di mezza vasca, wc, bidè e lavabo – condizioni: sufficienti.
Pavimenti	in marmo alla palladiana e parquet – condizioni: sufficienti.
Pareti	In tinta lavabile – condizioni: sufficienti.

Impianti	
Citofonico	presente
Ascensore	Presente con arrivo fino al piano sottostante l'appartamento in oggetto.
Gas	Alimentazione a gas metano
Elettrico	Sottotraccia
Fognatura	allacciata alla rete comunale
Idrico	Sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Termico	Dotato di riscaldamento centralizzato e calderina a gas per la produzione di acqua calda.

10. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1 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 di superficie lorda come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

10.2 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 dall'*Osservatorio 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.

10.3 Stima del valore a base d'asta

Valore minimo Osservatorio Fiaip €/mq. 1.500,00.

Valore minimo Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate €/mq. 1.950,00.

Valore minimo adottato €/mq. 1.500,00.

Superficie commerciale appartamento mq. 142 circa.

mq. 142 x €/mq. 1.500,00 = € 213.000,00 valore dell'intero.

Quota di ½ di proprietà € 213.000,00 : 2 = € 106.500,00 (centoseimilacinquecento/00)

Ulteriore abbattimento del 30% per la difficoltà di commerciabilità della quota di ½ e della persistente stasi del mercato immobiliare.

€ 106.500,00 – 30% = € 74.550,00 arrotondato ad **€ 75.000,00 (settantacinquemila/00).**

11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di certificazione energetica n. 3712 rilasciato in data 12.01.2014 Valore Attuale 94,32 kWh/mq. anno.

12. DIVISIONE IN LOTTI

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

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

Operazioni peritali e accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- nomina con ordinanza del 16.10.2013, quale esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa D. Canepa;
- giuramento in sede dell'udienza in data 07.11.2013;
- comunicazione all'esecutato con raccomandata per sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 22.11.2013 con richiesta di accesso in data 05.12.2013;
- sopralluogo in data 27.12.2013 essendo non disponibile l'esecutato in data 05.12.2013;
- n. 1 sopralluogo presso l'Agenzia del Territorio;
- n. 2 sopralluoghi presso il Comune di Genova Edilizia Privata;

- n. 1 sopralluogo presso il Notaio per richiesta copia atto notarile di provenienza;
- n. 1 sopralluogo presso la Soprintendenza per i beni architettonici;
- n. 1 sopralluogo presso il Comune di Genova sezione anagrafe.

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

Genova, 30 gennaio 2014

Il Perito
Geom. Rocco Attinà