



COMMITTENTE:

**TRIBUNALE CIVILE e PENALE di GENOVA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Ruolo del Registro Esecuzioni 173/2013

**Giudice Istruttore Dott. Daniele BIANCHI**

ESECUTANTE: ALLENZA TORO ASSICURAZIONI s.p.a.

ESECUTATI:

INCARICO: VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL BENE

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

Provincia: Genova

Comune: Mignanego

Circoscrizione: nessuna

Indirizzo: Via alla Vittoria, civ. 9

OGGETTO DELLA RELAZIONE:

**RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE D'UFFICIO**

C.T.U.:

Studio Tecnico Dott. Ing.



**Armando CASAMASSIMA**

Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova

Tel. e fax.: 010.570.55.01 \* e-mail: casamaxima@libero.it

C.F.: CSM RND 57S15 D969W - P.I.: 02680610108

DATA: 08-08-2013

TIMBRO:



FIRMA:

*Armando Casamassima*

TUTTI I DIRITTI RISERVATI

## INDICE GENERALE

1) ORIGINE DELL'INCARICO E QUESITO	Pag. 01
2) OGGETTO DELL'INCARICO	“ 06
3) PREMESSA	“ 07
4) ACCERTAMENTI	“ 09
5) PROVENIENZE E TRASCRIZIONI	“ 11
6) MUTUI ED ISCRIZIONI	“ 12
7) DATI CATASTALI E CONFINI	“ 13
8) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	“ 14
9) DESCRIZIONE DEI BENI	“ 16
9.1) CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	“ 16
9.2) CARATTERISTICHE INTRINSECHE	“ 18
9.3) SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE	“ 20
10) STIMA DEL BENE	“ 25
10.1) RICHIAMI DOTTRINALI	“ 25
10.2) STIMA DIRETTA COMPARATIVA	“ 26
A) PARAMETRI DELLA STIMA	“ 26
B) RISULTATO DELLA STIMA	“ 27
10.3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO	“ 27
A) PARAMETRI DELLA STIMA	“ 27
B) RISULTATO DELLA STIMA	“ 29



10.4) STIME ALTERNATIVE	“	29
A) STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO	“	29
B) VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE	“	29
C) VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO	“	30
10.5) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE	“	31
11) OSSERVAZIONI FINALI	“	31
12) RISPOSTE AL QUESITO	“	32
13) CONCLUSIONI (ed elenco allegati)	“	40



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI GENOVA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RUOLO DEL REGISTRO GENERALE 173/2012**

Giudice Dott. Daniele BIANCHI

tra l'esecutante

**ALLENZA TORO ASSICURAZIONI s.p.a.**

e gli esecutati

**Silvia MEXEA e Giovanni GUIDO**

o o O § O o o

**VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI**

**RELAZIONE DI PERIZIA DEL**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

o o O § O o o

**1) ORIGINE DELL'INCARICO E QUESITO**

**I**l sottoscritto Dott. Ing. Armando CASAMASSIMA, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 5519, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, dal 19 agosto 1991 ed anche iscritto nell'elenco dei Periti Tecnici del Tribunale Penale, dal 05 dicembre 2001, per le seguenti categorie:

- “Categorie Industriali”, sub-categoria 1, “*Costruzioni civili per servizi sociali, industriali, calcoli e strutture metalliche, in cemento armato ed in altri materiali*”
- “Categorie Industriali”, sub-categoria 2, “*Estimo civile ed industriale e tecnica legale*”;

nonché compresa la Sezione Fallimentare, con studio in Genova, Via A. Ri-



massa, civ. 43, int. 12, nel mese di luglio dell'anno 2013, venivo nominato consulente tecnico d'ufficio per l'espletamento della valutazione estimativa dei beni degli esecutati Sig.<sup>ni</sup> Silvia MEXEA e Giovanni GUIDO, nel procedimento di cui al titolo, con invito a presentarsi in data 03 luglio 2013, alle ore 11:30, per il giuramento di rito davanti all'Ill.<sup>mo</sup> Giudice Istruttore Dott. Daniele BIANCHI Daniela (cfr. con Allegato A).

Il sottoscritto si presentava prestando giuramento nella data prestabilita ed il Giudice Istruttore non fissava alcuna specifica data per l'inizio delle operazioni peritali, assegnando però quale termine ultimo per il deposito della relazione scritta in risposta ai quesiti formulati al C.T.U., sino ad un massimo di 45 giorni prima dell'udienza per la comparizione dei debitori, che veniva fissata per il giorno 23 ottobre 2013, conseguentemente determinando il termine ultimo per la consegna dell'elaborato peritale, sino al 08 settembre 2013 (cfr. con Allegati A e B).

All'udienza di giuramento erano presenti i legali delle parti in causa con l'esclusione di quello degli esecutati e lo scrivente C.T.U. che accettava l'incarico conferito dal Giudice Istruttore, il quale, tenuto conto delle osservazioni avanzate dalle parti, formulava al C.T.U. medesimo il quesito di rito che appresso pedissequamente si riporta (cfr. con Allegato B):

- 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 ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*

*c) rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile (si raccomanda a tale proposito di indicare con precisione, nella richiesta di compenso, gli elementi rilevanti per la liquidazione del compenso o della spesa relativa a tale adempimento);*

*d) faccia constatare 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; do-*



*vranno essere indicati:*

*§ le domande giudiziali (precisando 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 (esempio 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 dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa*

*e) 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, ed avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*
- *referire 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 procedenti 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”.*





## 2) OGGETTO DELL'INCARICO

L'immobile oggetto della presente perizia, risulta iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Mignanego (GE) e così censito: Provincia di Genova, Comune di Mignanego, Via alla Vittoria, civ. 94, piani terra e primo, foglio 7, particella 355, sub. 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,0 vani, rendita 273,72 € (cfr. con Allegato G) (occorre far notare che nei documenti catastali è erroneamente indicato il civ. 94 in luogo del corretto civ. 9); in relazione agli atti di causa, risulta di piena ed esclusiva proprietà degli esecutati, ciascuno per quota parte pari ad un mezzo pro-quota indivisa, cui si ascrivono i seguenti dati anagrafici (cfr. con Allegato C):

- ....., nata a ....., il ..... e residente in Mignanego....., Via alla Vittoria, civ. 9;

- ....., nato a ....., il ... ..... e residente in ....., Via alla Vittoria, civ. 9.

coniugi tra loro in regime di separazione dei beni (cfr. con Allegato F), dal 15 ottobre 1998, con atto n° 78 P II S.C., presso il Comune di Arenzano.

Nel certificato dello stato di famiglia e residenza, vengono anche ascritti i seguenti soggetti, anch'essi residenti in Via alla Vittoria, civ. 9:

- ....., nato Genova, il .....

- ....., nata Genova, il.....

Il ricorso nel caso di specie, è stato promosso da ALLENZA TORO ASSICURAZIONI s.p.a., già TORO ASSICURAZIONI s.p.a, quale impresa desi-



gnata dal Fondo di Garanzia per le Vittime della Strada per la regione Liguria (nel prosieguo per brevità di lettura, semplicemente richiamata con il solo acronimo di TORO, n.d.r.).

### 3) PREMESSA

**L**a vicenda che conduce agli atti di causa è alquanto articolata e può essere succintamente così riepilogata:

- a seguito di un incidente stradale avvenuto in data 31 maggio 1998, di cui è stato riconosciuta responsabile la vettura dell'esecutato Sig. ...., il Tribunale di Genova con decreto ingiuntivo emesso in data 04 aprile 2005, condannava il medesimo esecutato in qualità di legale rappresentante della ....., al pagamento a vantaggio del danneggiato, della somma di 6.953,68 €, oltre ad ulteriori spese e futuri interessi (documento che non si allega in quanto già prodotto nel fascicolo di causa depositato agli atti);
- poiché il danno non veniva rimborsato, con *Atto di precetto* in data 09 maggio 2005 promosso dalla TORO, veniva intimato alla ..... ed all'esecutato Sig. ...., il pagamento entro dieci giorni della somma di 9.119,79 € oltre ad ulteriori spese e futuri interessi (documento che non si allega in quanto già prodotto nel fascicolo di causa depositato agli atti);
- probabilmente il debitore risarciva solamente una piccola somma non onorando le ulteriori promesse di pagamento per cui la TORO in data 20 novembre 2008, 09 marzo 2009, 06 settembre 2011, 24 ottobre 2012 e 28 gennaio 2013, con *Atto di precetto* reiterava agli esecutati l'intimazione al



pagamento entro dieci giorni della somma di 10.868,51 € oltre ad ulteriori spese e futuri interessi (documento che non si allega in quanto già prodotto nel fascicolo di causa depositato agli atti);

- nonostante il sollecito di pagamento, non veniva saldato il debito, pertanto in data 19 febbraio 2013 con *Atto di Pignoramento*, la creditrice TORO ricorreva presso il Tribunale di Genova, al fine di ottenere il pignoramento dell'immobile in oggetto (documento che non si allega in quanto già prodotto nel fascicolo di causa depositato agli atti);

- seguiva la canonica *Istanza di Vendita* in data 14 marzo 2013 e quindi il giorno 13 marzo 2013, veniva disposta una trascrizione di pignoramento immobiliare a favore della TORO (documento che non si allega in quanto già prodotto nel fascicolo di causa depositato agli atti);

- seguiva il consueto Avviso ai Creditori, presentato in data 28 marzo 2013 dalla TORO e notificato ad ABBEY NATIONAL P.L.C. ed a EQUITALIA POLIS s.p.a. in qualità di creditori ipotecari (documento che non si allega in quanto già prodotto nel fascicolo di causa depositato agli atti).

Successivamente, il giorno 28 maggio 2013, il Giudice Delegato Dott. Daniele BIANCHI con Ordinanza pronunciata fuori udienza, disponeva la comparazione delle parti per l'udienza del giorno 23 ottobre 2013 stabilendo contemporaneamente la nomina dello scrivente quale consulente tecnico d'ufficio (cfr. con Allegato A).



#### 4) ACCERTAMENTI

**G**li accertamenti iniziarono il giorno stesso dell'udienza di giuramento, immediatamente attivandosi al fine di contattare i diretti interessati Sig.<sup>ri</sup> ..... e ....., proprietari dell'immobile di cui trattasi; tramite le ricerche presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Mignanego, si apprendevano i dati anagrafici già precedentemente esposti al capitolo 2 (cfr.).

A fine di sveltire gli accertamenti, veniva avviata una ricerca via INTERNET tramite il sito PAGINE BIANCHE, del nominativo degli esecutati, ma senza alcun risultato in quanto la ricerca non produceva alcun indirizzo e/o numero telefonico utile in tutta la Provincia di Genova.

Contestualmente ed al fine di contattare direttamente gli esecutati, in data 12 luglio 2013 veniva loro inviata una lettera sia per posta ordinaria che per raccomandata A.R., con l'avviso dell'imminente sopralluogo da effettuarsi nel giorno di lunedì 5 agosto 2013, alle ore 09:00 (cfr. con Allegato D), che nei giorni seguenti l'esecutato confermava telefonicamente, richiedendo tuttavia un lieve differimento di orario, che veniva concesso.

Alla data stabilita lo scrivente C.T.U. con l'accompagnamento dei Sig. ....e ....., effettuava regolarmente e senza alcuna difficoltà od ostruzionismo, la visita all'immobile di cui trattasi, che risultava occupato dalla famiglia degli esecutati.



Gli accertamenti, che si sono protratti per tutto il periodo dell'incarico, proseguivano su tre direttrici distinte:

- lavoro interno d'ufficio, per lo studio della documentazione in possesso e per definirne i punti non chiari, nonché per la redazione della presente relazione;
- accesso presso diversi uffici pubblici e/o privati, col fine di reperire l'eventuale documentazione mancante e per completare le indagini;
- sopralluoghi e ricerca di mercato, per prendere visione dell'immobile e determinarne il più probabile valore di vendita.

Sinteticamente la più significativa attività svolta presso e/o verso terzi, può così riassumersi:

- accessi (due) presso gli uffici tecnici del Comune di Mignanego, per accertare l'esistenza o meno dei progetti edilizi originali, di eventuali pratiche edilizie afferenti o istanze di sanatoria;
- accessi (due) presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Genova, per ricerche delle planimetrie catastali ed altri significativi accertamenti;
- accessi (due) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova per visure, richiesta e successivo ritiro delle certificazioni;
- sopralluoghi (uno) all'immobile;
- accessi (due) presso il Tribunale, per udienza di giuramento e per il deposito della relazione di perizia;
- indagine di mercato.



La redazione della presente relazione proseguiva di pari passo con gli accertamenti effettuati e con il completamento delle indagini svolte, sino al giorno 08 agosto 2013, data in cui venivano formalmente chiuse le operazioni peritali.

## 5) PROVENIENZE E TRASCRIZIONI

L'unità immobiliare in oggetto, parte di un fabbricato con destinazione d'uso esclusivamente residenziale, è pervenuta in capo agli esecutati in forza del seguente completo *excursus* storico:

a) dal 02 aprile 1980, in capo ad ....., nato a Genova il ..... ed ....., nata a ... il ....., in forza di un atto di compravendita, a rogito del notaio Luigi CATTELLO in Genova, numero di repertorio ....., registrato a Genova in data ..... al n° .... trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data ....., al n° ..... del Registro Particolare (cfr. con Allegato F);

b) trascrizione contro ..... ed .... ed a favore di ..... e ..... in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Albero CLAVARINO, in Genova, in data ....., numero di repertorio ....., numero di raccolta ....., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data ....., al n° ..... del Registro Generale e n° ..... del Registro Particolare (cfr. con Allegato F);

c) trascrizione a favore della creditrice ALLENZA TORO ASSICURAZIONI s.p.a. e contro ..... e ....., in forza dell'avvenuta esecuzione del verbale di pignoramento in data 26 febbraio 2013, trascritto presso la Conservatoria



dei Registri Immobiliari di Genova il giorno ....., n° ..... del Registro Generale, n° .... del Registro Particolare (dati desunti dalla documentazione agli atti);

d) nessuna altra formalità risulta pubblicata in carico degli esecutati nel periodo compreso tra il 09 aprile 2013 e sino al giorno 10 luglio 2013 (cfr. con Allegato E).

A completezza di informazione, in calce si produce l'atto di provenienza dell'immobile (cfr. con Allegato F).

## **6) MUTUI ED ISCRIZIONI**

**P**remesso che non attiene alla sfera di competenza dell'incarico ricevuto la verifica quantitativa in termini monetari della contabilità dare-avere tra intestatari dei mutui ipotecari e/o di finanziamenti e le relative banche o società erogatrici, appresso si riportano unicamente gli estremi delle iscrizioni ipotecarie eventualmente accese presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari:

a) iscrizione ipotecaria al n° 48737 del Registro Generale, n° 12914 del Registro Particolare, in data 24 dicembre 2003, a favore della ABBEY NATIONAL P.L.C. e contro ..... e ....., per complessivi 85.000,00 € in forza della concessione a garanzia di ipoteca volontaria per mutuo effettuato in data 01 gennaio 2003, con atto a rogito notaio Alberto CLAVARINO (dati desunti dalla documentazione agli atti);



b) iscrizione ipotecaria n° ..... del Registro Generale, n° ..... del Registro Particolare, in data ....., a favore della GEST LINE s.p.a., e contro ....., derivante da ipoteca esattoriale per complessivi 25.757,86 € in data 20 maggio 2005 (dati desunti dalla documentazione agli atti);

e) nessuna altra formalità risulta pubblicata in carico degli esecutati nel periodo compreso tra il 09 aprile 2013 e sino al giorno 10 luglio 2013 (cfr. con Allegato E).

## 7) DATI CATASTALI E CONFINI

**L**'unità immobiliare risulta iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Genova e così censita: Provincia di Genova, Comune di Mignanego, Via alla Vittoria, civ. 94, piani terra e primo, foglio 7, particella 355, sub. 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,0 vani, rendita 273,72 € (come risulta dalla consultazione per visura attuale e storica dell'immobile, prodotte in calce quale Allegato G).

L'immobile ad uso abitativo ha i confini così individuabili, con riferimento alla planimetria catastale (cfr. con Allegato H):

- nord: muri perimetrali prospicienti distacco;
- est: muri perimetrali di confine con altro fabbricato in aderenza;
- sud: muri perimetrali prospicienti passo comunale;
- ovest: muri perimetrali prospicienti passo comunale;
- sopra: copertura;
- sotto: altra unità immobiliare del medesimo fabbricato.





Rispetto alla planimetria catastale riportata in Allegato H, lo stato di fatto risulta formalmente conforme.

## **8) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

**L**a ricerca condotta presso l'Ufficio Archivio Progetti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Mignanego, non ha consentito di ricostruire la storia del fabbricato, in quanto la sua datazione è da far risalire ad epoca antichissima sicuramente antecedente al 1900, quindi non sono disponibili né il progetto originale né il certificato di abitabilità.

Con riferimento alla singola unità immobiliare non risulta depositata alcuna pratica progettuale afferente eventuali modifiche interne.

La ricerca condotta presso l'Ufficio Condono del Comune non ha evidenziato l'esistenza di alcuna istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, "*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive*", (la c.d. *legge sul condono edilizio*).

Dal punto di vista urbanistico si rileva che lo strumento attualmente vigente nel Comune, è il Piano Urbanistico Comunale (PUC), e più in dettaglio per quanto attinente la zona di riferimento, zona "*BP – pregio paesistico e nuclei frazionali*" (cfr. con Allegati D ed I).



Le previsioni di Piano relativamente al fabbricato di cui l'immobile è parte, risultano ininfluenti ai fini della presente perizia, mentre per quanto di riferimento alla disciplina degli interventi ammessi, le prescrizioni sono alquanto articolate e restrittive pertanto si rimanda alla consultazione delle norme di attuazione; giova tuttavia osservare che sono consentiti gli interventi che si qualificano come "manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo", ai sensi dell'art. 31, della Legge 05 agosto 1978, n° 457, "Norme per l'edilizia residenziale".

In particolare si precisa che nell'ambito degli stessi, le disposizioni contenute nei vigenti regolamenti igienico-edilizi, si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici dell'immobile.

L'immobile non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137" (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999) (cfr. con comunicazione in Allegato D inviata dal Servizio Tecnico del Comune di Mignanego).

In merito alla conformità amministrativa si precisa che formalmente l'immobile deve classificarsi come conforme e non necessitante di alcuna apposita istanza di sanatoria.



## 9) DESCRIZIONE DEI BENI

### 9.1) CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

**M**ignanego (altitudine 137 m s.l.m.) è situato nella alta Val Polcevera e dista 19 chilometri dal centro di Genova; il Comune in gran parte collinare, confina a nord con quelli di Fraconalto (provincia di Alessandria) e Busalla, a sud con Genova e Serra Riccò, ad ovest con Campomorone e Voltaggio (provincia di Alessandria) ad est con Savignone.

Il territorio amministrativo è abbastanza vasto e si sviluppa su circa 19 chilometri quadrati con una popolazione di circa 10.000 abitanti; è costituito, oltre al capoluogo, dalle quattro frazioni di Fumeri, Giovi, Montanesi e Paveto.

I principali centri abitati si sono sviluppati lungo la Strada Provinciale 35 “dei Giovi”, nel tratto che dal quartiere genovese di Pontedecimo porta all’omonimo passo; risalendo dal fondovalle si incontrano in successione Vetriere, Ponte dell’Acqua, Barriera, Pile, Ponterosso, Chiesa Giovi, Migliarina, e Passo dei Giovi, dove la strada valica lo spartiacque appenninico scendendo quindi verso Busalla in valle Scrivia, mentre sul versante destro della valle si trovano le frazioni di Paveto, Costagiutta e Fumeri, sul versante sinistro Montanesi e il santuario di Nostra Signora della Vittoria, tutte raggiungibili con strade comunali o con strade provinciali che si distaccano della SP35.

A partire dalla seconda metà dell’Ottocento si è verificata nella valle un forte sviluppo industriale e infrastrutturale: la realizzazione della strada statale 35 dei Giovi, ora Strada Provinciale SP35 e le due linee ferroviarie che uni-



scono Genova con la pianura padana, diedero impulso alle capacità economiche della zona, portando un benessere inaspettato alla popolazione e favorendo l'accesso ai vari paesi della valle, incentivando molti benestanti, a costruirvi le proprie case di villeggiatura.

Il Comune non è raggiungibile direttamente tramite l'autostrada, pertanto i caselli autostradali più vicini sono quelli di Genova Bolzaneto (provenendo dalla direzione Genova) e Busalla (provenendo dalla direzione Milano).

Da Genova un servizio di trasporto pubblico locale garantisce quotidiani collegamenti bus con Mignanego e per le altre località del territorio; il Comune ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale di tipologia popolare; attualmente l'economia di Mignanego è basata sulle attività industriali ed artigianali, sul terziario in genere, specie servizi logistici e commerciali, diffusi nelle frazioni di fondovalle; l'attività agricola, fiorente un tempo sull'intero territorio, si è progressivamente ridotta fino a quasi esaurirsi per effetto del marcato declino della civiltà contadina.

Oggi buona parte della popolazione lavora in aziende di Genova e della Valle Scrivia, mentre dell'antica economia agricola restano intorno alle case, solamente piccoli orti e frutteti, coltivati dai residenti soprattutto ad uso personale.

Scarsi gli uffici mentre sono diffusi i tipici esercizi commerciali al dettaglio; presenti le scuole dell'obbligo, gli impianti sportivi e ricreativi ed il di-



staccamento delle Forze dell'Ordine.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, si trova a margine della strada Provinciale n° 35 dei Giovi, all'altezza del passo (o vallico) dei Giovi altitudine 472 m s.l.m.), da dove si dirama la strada per il Santuario della Vittoria.

Si è ritenuto utile far precedere la documentazione fotografica dell'attuale stato dei luoghi e di cui ai successivi paragrafi, da alcune immagini relative alle riprese aerofotografiche, che bene inquadrano l'ambito di cui trattasi e l'immobile in questione (cfr. con Allegato N), fabbricato contraddistinto dal cerchio rosso).

## 9.2) CARATTERISTICHE INTRINSECHE

**I**l fabbricato, di cui l'unità immobiliare è parte, ha datazione da far risalire all'inizio del secolo scorso e negli anni ha variato la sua destinazione, originariamente a stalla, poi convertita con tipologia economico-popolare a destinazione residenziale; ha i prospetti indipendenti solo su tre lati ed è una costruzione con tutte le caratteristiche architettoniche tipiche della zona e dell'epoca in cui venne realizzata, priva inoltre di qualsiasi decoro, fregio, modanatura ornamento, "movimento" della facciata. E' sufficientemente luminoso ma senza alcuna panoramicità, inoltre é privo di qualsiasi pertinenza e sono presenti alcune superfetazioni; non garantisce l'accessibilità ai disabili.



**Struttura portante verticale:** mista in muratura e pietra;

**Struttura portante orizzontale:** solai originariamente in legno e successivamente trasformati in laterocemento;

**Numero di piani complessivi:** tre;

**Numero totale delle unità immobiliari:** due accessi indipendenti tra loro dividono in fabbricato in due unità abitative;

**Numero totale delle unità commerciali (od ad altre destinazioni):** nessuna;

**Possibilità di sviluppo ulteriore:** nessuna;

**Esposizione:** a sud il prospetto principale, a est ed ovest quello secondario.

**Finiture esterne:**

- tutti i prospetti: intonaco stollato al rustico e tinta monocolora a fondo rosa;

- nel complesso finiture di tipo corrente, in sufficiente stato di manutenzione.

**Copertura:** a falde, non praticabile, con struttura in legno e rivestimento in tegole marsigliesi (non coibentato).

**Ascensore:** assente.

**Pertinenze:** nessuna.

**Documentazione fotografica:** in calce è disponibile una sintetica documentazione fotografica (cfr. con Allegato P) relativa ai punti di ripresa più significativi, afferenti gli immediati dintorni del fabbricato e le vie di accesso.

### **9.3) SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE**

**Considerazione generali:**

•tipologia: ultrapopolare;

•piano: terra e primo (o primo e secondo in ragione del punto di vista);

•distribuzione locali: l'appartamento si sviluppa con una conformazione pla-



nimetrica a forma rettangolare e con distribuzione interna non adeguata a causa dell'accesso al bagno direttamente dal locale cucina;

- altezza dei vani: 2,30 m (media dei vari locali);

- vani:

- piano terra: ingresso-cucina, soggiorno (ove è presente la scala di comunicazione con il piano superiore), camera (attualmente utilizzato come locale di sgombero), servizio igienico;

- piano primo: disimpegno, camera matrimoniale e camera singola (i locali sottotetto hanno altezza variabile da 2,60 m a 1,35 m);

- caratteristiche: assenza di luminosità e panoramicità, ottima silenziosità;

- pertinenze: terrazzo al piano terra e poggiolo.

**Esposizione:** a sud il prospetto principale su passo comunale, a nord quello secondario.

**Impianti:**

- acqua corrente: presente;

- gas: presente;

- riscaldamento: stufa a pellets nella cucina e stufa a legna nel soggiorno; assente al primo piano;

- produzione acqua calda sanitaria: autonomo con calderina a gas, posizionata all'esterno sul disimpegno.

- televisivo: presente;

- citofonico: assente;

- telefonico: presente;



•antifurto: assente;

•elettrico: non a norma e solo parzialmente sotto traccia, con placche di chiusura dei *frutti* di comando ed utilizzazione, in plastica di tipo economico.

#### **Finiture:**

•portoncino di ingresso: in ferro e legno;

•serramenti esterni: finestre e porte-finestre di tipo corrente, in alluminio color argento, a semplice vetratura;

•imposte: gelosie alla genovese, in alluminio colore verde, di tipo corrente; assenti al primo piano;

•porte interne: tamburate in legno laccate color bianco;

•finiture soffitti: al piano terra in tutti i locali, finitura al grezzo priva di tinta; primo piano in parte rivestito in listoni in legno colore noce naturale, in parte con volte in cannicciato con intonaco e tinta bianca;

•stato di manutenzione: tutto completamente da rifare;

•qualità delle finiture: ultraeconomica.

#### **Ingresso/Cucina:**

•pavimento: in ceramica color marrone, pezzatura (15\*20) cm

•rivestimento: nella zona cottura in piastrelle di ceramica monocottura di tipo corrente, colore bianco, pezzatura (15\*20) cm, nelle altre zone rivestimento in listoni in legno colore noce naturale;

•arredi fissi: nessuno;

•rubinetterie: di tipo economico;





**Soggiorno:**

•pavimento: in ceramica color marrone chiaro, pezzatura (20\*20) cm;

•rivestimento: finitura al grezzo e priva di tinta;

**Camera (piano terra):**

•pavimento e rivestimento: non determinabili in quanto il locale è completamente occupato da masserizie accatastate;

**Camere e disimpegno (piano primo):**

•pavimento: in ceramica color marrone chiaro, pezzatura (20\*20) cm;

•rivestimento: finitura al grezzo e priva di tinta;

**Servizio igienico:**

•rivestimento: in piastrelle di ceramica monocottura di tipo corrente, colore bianco, pezzatura (20\*30) cm;

•soffitto: intonaco e tinta monocromatica bianca;

•apparecchi igienici: water, bidet, lavabo, doccia;

•rubinetterie: tipo economico;

•stato di manutenzione: tutto completamente da rifare.

**Stato generale di manutenzione:** assolutamente insufficiente ed è opportuno segnalare che l'appartamento necessita assolutamente di una integrale ristrutturazione.

**Disponibilità:** attualmente occupato dagli esecutati e dai loro due figli.



**Superficie complessiva:**

• superficie lorda:

- piano terra  $\approx 81 \text{ m}^2$

- piano primo  $\approx 48 \text{ m}^2$

- totale  $\approx 129 \text{ m}^2$  (comprensivo dei muri perimetrali sino al limite dell'edificio, dei muri interni e del 50% per quelli in comune);

• superficie netta:

- piano terra  $\approx 55 \text{ m}^2$

- piano primo  $\approx 36 \text{ m}^2$

- totale: a causa dell'altezza ridotta, i vani non si possono computare nel loro pieno sviluppo, quindi si applicano i coefficienti di omogeneizzazione previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138, equiparando detti vani alle soffitte comunicanti con i vani principali, pertanto:

$$[55 + (36 \cdot 50\%)] = (55 + 18) \approx 73 \text{ m}^2$$

• superficie di riferimento: poiché la superficie lorda è superiore alla superficie netta aumentata del 18% (secondo gli usi correnti di piazza), ovvero pari a  $\approx 86 \text{ m}^2$ , si assume quest'ultima come superficie di riferimento, per non alterare la valutazione commerciale dell'immobile, con l'eccessiva dimensione delle superfici occupate dalle murature perimetrali;

• superfici accessorie:

- poggiolo:  $\approx 2 \text{ m}^2$

- terrazzo-giardino ad uso esclusivo:  $\approx 15 \text{ m}^2$



**Superficie commerciale:** per valutare la superficie commerciale dell'immobile, in ottemperanza al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96", si applicano alle superfici accessorie, i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- per giardini e cortili, ad uso esclusivo: 10% della superficie;
- per balconi e terrazzi sino ai 25 m<sup>2</sup>, comunicanti con i vani principali: 30% della superficie.

Seguendo questo criterio, si ricava una **superficie convenzionale** (S<sub>cc</sub>) ai fini commerciali, pari a:

$$S_{cc} = [86 + (2*30\%) + (15*10\%)] = (86+1+2) \approx 89 \text{ m}^2$$

**Amministrazione:** la conduzione del fabbricato viene gestita direttamente tra i comproprietari e le spese annue forfetarie si stimano in circa 150,00 €;

**Documentazione fotografica:** in calce è disponibile una sintetica documentazione fotografica (cfr. con Allegato P) relativa ai punti di ripresa più significativi.

## 10) STIMA DEL BENE

### 10.1) RICHIAMI DOTTRINALI

**P**oiché nella consueta prassi delle relazioni predisposte per conto dell'Amministrazione giudiziaria, tendenzialmente viene preferita la



sinteticità delle informazioni fornite piuttosto che l'esaustività dei contenuti che sono alla base delle informazioni medesime, nell'esposizione di questa relazione peritale viene perseguita la seguente metodologia:

➤ in una separata trattazione (cfr. con Allegato J), a vantaggio del lettore o non propriamente pratico di questo specifico settore oppure interessato ad accertare l'attendibilità del giudizio di stima enunciato nelle risposte al quesito, sono accuratamente illustrati e commentati i preliminari concetti di base della tecnica estimativa, esponendo in dettaglio i criteri di stima impiegati, nonché le relative formule adottate e la conseguente simbologia di riferimento;

➤ nei capitoli che seguono invece, per semplicità e brevità di lettura, si riportano unicamente i risultati dei differenti criteri di stima adottati, laddove per omogeneità di consultazione è stata ovviamente utilizzata la medesima simbologia con il testo propedeutico di cui al paragrafo precedente, a cui si rimanda senza la necessità di alcun ulteriore commento aggiuntivo, risultando del tutto autoesplicativa la comparazione.

## **10.2) STIMA DIRETTA COMPARATIVA**

**L**a ricerca di mercato è stata eseguita mediante le inserzioni pubblicitarie (complete di tutti i riferimenti del caso), pubblicate in differenti siti internet dedicati alle compravendite immobiliari e relativamente ad alcuni immobili posti in vendita nel mese di agosto 2013 nella fascia comprensoriale di Mignanego, con identica destinazione d'uso residenziale e per quanto possibile, con similari caratteristiche peculiari (cfr. con Allegato K).



Tramite le inserzioni di cui sopra, è stata predisposta una sintetica tabella riepilogativa che si riporta in calce (cfr. con Allegato L) ed a cui nel prosieguo verrà fatto più specificatamente riferimento.

#### A) PARAMETRI DELLA STIMA

✓  $c_r$  = coefficiente riduttivo della richiesta = 10% (in considerazione dell'attuale generalizzato stato di crisi del mercato immobiliare)

✓  $p_{mp}$  = “valore medio pesato monoparametrico” (o più semplicemente “media ponderata”) del più probabile prezzo unitario di mercato  $\approx 769 \text{ €/m}^2$

✓  $\sigma$  = “deviazione standard” (o scarto quadratico medio) =  $193 \text{ €/m}^2$

✓ intervallo di valori ricercato =  $(p_{mp} \pm \text{deviazione standard})$ :

- prezzo unitario minimo dell'intervallo =  $(769-193) = 576 \text{ €/m}^2$
- prezzo unitario massimo dell'intervallo =  $(769+193) = 962 \text{ €/m}^2$

✓ più probabile prezzo unitario di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima =  $759 \text{ €/m}^2$  che per evidenti ragioni di opportunità si arrotonda a  $750 \text{ €/m}^2$

✓  $R^2$  = somma residua dei quadrati = 0,009

Anche se il valore della somma residua  $R^2$  indica una notevole dispersione



dei dati (come per altro già da sé dimostra il grafico), tuttavia il più probabile prezzo unitario di mercato così ricavato (759 €/m<sup>2</sup>) ricade con ampio margine all'interno dei valori minimo (576 €/m<sup>2</sup>) e massimo (962 €/m<sup>2</sup>) dell'intervallo di variabilità precedentemente determinato; in conclusione la stima è corretta ed ammissibile.

## B) RISULTATO DELLA STIMA

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati), secondo il criterio della "stima diretta" con riferimento alla superficie commerciale:

$$V_{m1} = 89 \text{ m}^2 * 750 \text{ €/m}^2 = 66.750 \text{ €}$$

## 10.3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

### A) PARAMETRI DELLA STIMA

✓ R = reddito lordo annuo:

- canone mensile di locazione (presunto ed ammissibile) = 250 €
- canone annuo: 3.000 €

✓ S = spese annue onnicomprensive:

- S<sub>A</sub> = spese di amministrazione ordinaria:
  - spese totali di amministrazione ordinaria: 150 €;
  - spese di amministrazione ordinaria rimborsate dal locatario alla proprietà: 85%;
- S<sub>i</sub> = spese per imposte e tasse (sul reddito annuo lordo):
  - spese per imposte dirette: 21%



- spese conseguenti alla fiscalità locale: l'Imposta Municipale sugli Immobili nel caso di specie è pari a  $\approx 322$  €/anno, incidendo da sola per il 10,7% sul reddito annuo lordo

- spese per tassa smaltimento rifiuti solidi urbani: 1%

- complessivamente:  $\approx 33\%$

•  $r$  = rischi di sfritto ed inesigibilità: 4% (alto)

•  $S \approx \{[150 - (150 * 85\%)] + [3.000 * (33+4)\%]\} \approx 1.132,50$  €

✓  $t$  = saggio di capitalizzazione:

•  $E_{um}$ : tasso medio Euribor desunto dagli ultimi sei mesi di rilevamento = 0,32% (cfr. con sito internet [www.telemutuo.it](http://www.telemutuo.it))

• *spread*: ricarico che ogni banca decide di aggiungere al tasso di base quale proprio ricavo =  $(1,0 \div 1,5)\%$

•  $t$  (al massimo) =  $[0,32 + (1,0 \div 1,5)] = 1,32 \approx 1,82\% \rightarrow 1,50\%$

## B) RISULTATO DELLA STIMA

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati), secondo il criterio della "stima per capitalizzazione di reddito":

$$V_{m2} = [(3000 - 1.132,50) : 0,0150] \approx 124.500 \text{ €}$$

## 10.4) STIME ALTERNATIVE



#### A) STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO

Non si tratta di una vera e propria stima, ma di un criterio sbrigativo di valutazione degli immobili di derivazione americana, formulato sulla base degli studi condotti da alcuni istituti specializzati di statistica; avendo tutti i dati necessari già a disposizione dalle stime precedenti ed adottando il coefficiente statistico (a) pari a 30, si determina:

$$V_{m3} = [(3.000 - 1.132,50) * 30] \approx 56.025 \text{ €}$$

#### B) VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE

Anche in questo caso non si tratta di una vera e propria stima, ma del semplice confronto con il valore dell'immobile dedotto secondo i criteri ammessi dalla vigente normativa in materia fiscale; posti i seguenti dati catastali (cfr. con Allegato G):

✓ rendita = 273,72 €

✓ categoria: A/4

si determina:

$$V_c = (273,72 * 120 * 1,05) \approx 34.488,72 \text{ €}$$

da cui si evince che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta molto superiore a quello derivante dal mero calcolo fiscale.

#### C) VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Poiché qui non si tratta di predisporre una stima di larga massima, lo scrivente ritiene ben poco utili le comparazioni con le quotazioni desumibili dalla





banca dati OMI e le motivazioni di questa affermazione sono dettagliatamente illustrate al capitolo 4 del separato fascicolo di richiami dottrinali in materia di tecnica estimativa (cfr. con Allegato J).

Ciò a prescindere, poiché però è consuetudine e prassi la comparazione con i dati OMI, si riferisce quanto segue:

- microzona di riferimento: Suburbana/Giovi (Montanesi Giovi)
- Codice di zona: E1
- Microzona catastale n° 3
- classificazione secondo lo stato di conservazione: normale
- classificazione secondo la tipologia dell'immobile: secondo quanto statuito nel "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare", edito dall'Agenzia del Territorio (versione 1, luglio 2005), comparando le singole caratteristiche dell'immobile di cui trattasi con quelle di riferimento riportate nel testo sopra richiamato, a rigore la classificazione è "abitazione di tipo economico".
- valori di mercato indicati nella banca dato dell'OMI (cfr. con Allegato M):
  - abitazione di tipo economico: min. 870 €/m<sup>2</sup> – max. 1.200 €/m<sup>2</sup>
- dato il precario stato manutentivo dell'immobile, si assume a riferimento il valore unitario minimo, ossia pari a 870 €/m<sup>2</sup>
- presunto valore commerciale dell'immobile calcolato sulla superficie lorda (che nel caso di specie sviluppa 129 m<sup>2</sup>):

$$(129 * 870) \cong 112.230 \text{ €}$$

che si discosta (verso l'alto) molto dai tre precedenti, evidenziandone quindi



(come di consueto) la scarsa attinenza col caso oggetto di disamina.

## 10.5) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE

In definitiva, ai fini di perizia si assume il valore medio (arrotondato) tra i primi tre inizialmente determinati, ovvero:

$$V_p = [(V_{m1} + V_{m2} + V_{m3}) : 3] = [(66.750 + 124.500 + 56.025) : 3] \approx 82.500 \text{ €}$$

## 11) OSSERVAZIONI FINALI

Date le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno dover affliggere il valore di mercato così come determinato precedentemente, con i sottostanti due consueti coefficienti riduttivi:

- $\eta_1$  = coefficiente riduttivo per vendita all'incanto = 95%
- $\eta_2$  = coefficiente riduttivo per difficoltà oggettive connesse con l'immobile di qui trattasi (nel caso di specie, immobile occupato da famiglia disagiata, con due figli minori a carico e con entrambi i genitori privi di lavoro stabile) = 85%

Sostituendo si ottiene (arrotondando per eccesso):

$$V_i = 82.500 * 95 \% * 85 \% \approx 66.620 \text{ €} \rightarrow 66.600 \text{ €}$$

Null'altro da segnalare, quindi nulla osta alla vendita dell'immobile; alcune annotazione finali prima di concludere:

a) le stime formulate con i metodi analitici, determinano un valore di mercato perfettamente in linea con quello derivante dalla stima diretta ma molto più



alto del valore fiscalmente ammissibile, a riprova e conforto della buona appetibilità dell'immobile quale fonte di reddito ai soli fini locativi;

b) dal punto di vista della regolarità amministrativa, l'immobile deve classificarsi come conforme;

c) stante la circostanza che a tutt'oggi l'esecutante TORO, vanta crediti nei confronti dei Sig.<sup>ni</sup> ..... e ....., per un ammontare complessivo pari a ≈11.000 €, ma che risultano iscrizioni ipotecarie precedenti a favore di ABBEY NATIONAL P.L.C. per 85.000 € e di GEST LINE s.p.a. per ≈25.758 €, il tutto oltre a futuri interessi e spese, se ne deduce che tramite la vendita del bene all'incanto, la creditrice non potrà rientrare delle insolvenze degli esecutati.

## 12) RISPOSTE AL QUESITO

**P**er facilità di lettura, alla luce di tutto quanto sopra esposto si ritiene di poter sintetizzare i concetti precedentemente espressi in queste poche righe di risposta all'articolato quesito formulato, che appresso si riporta integralmente:

a) **Quesito:** *“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 ...”*;

**Risposta:**

➤ Art. 567 del C.P.C.: *“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso*



*l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari?".*

➤ agli atti di causa era regolarmente depositata tutta la documentazione prevista dall'art. 567 del C.P.C. ed altra è stata integrata dallo scrivente C.T.U.;

**b) Quesito:** “ ... 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;

**Risposta:**

➤ previo rituale comunicazione di avviso alle parti, l'immobile è stato ispezionato in data 05 agosto 2013;

➤ all'immobile è stato assegnato un valore commerciale pari a 82.500 €, ridotto a 66.600 € trattandosi di vendita per incanto, così come meglio specificato ai capitoli 10 e 11, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ non dovendosi predisporre una stima di larga massima, lo scrivente ritiene ben poco utili le comparazioni con le quotazioni desumibili dalla banca dati OMI (cfr. con cap. 4 del separato fascicolo di richiami dottri-



nali in materia di tecnica estimativa, riportato in Allegato M);

➤ciò a prescindere, poiché però la comparazione con i dati OMI è ormai consuetudine e prassi, si riferisce quanto segue:

-valore unitario assunto a riferimento dai dati OMI: 870 €/m<sup>2</sup>

-presunto valore commerciale dell'immobile calcolato sulla superficie lorda: 112.230 €;

c) **Quesito:** “ ... rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile”.

**Risposta:**

➤La classe energetica dell'appartamento è la “G”, come si evince dall'attestato di certificazione n° 27899, in data 19 agosto 2013, a firma del Dott. Ing. Marcello GOTTA (cfr. con Allegato Q).

d) **Quesito:** “ ... faccia constatare 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);



**Risposta:**

➤ alcuni documenti erano già disponibili agli atti della procedura, altri sono stati reperiti in proprio dallo scrivente;

➤ i dati catastali e confini sono stati puntualmente riportati al capitolo 7, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento.

*2. una sommaria descrizione del bene;*

**Risposta:**

➤ l'immobile è stato dettagliatamente descritto in ogni sua caratteristica ai capitoli 9, 9.1, 9.2 e 9.3 a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ la planimetria dell'appartamento prodotto in calce quale Allegato H, consente di concerto con le descrizioni scritte e le documentazioni fotografiche, una chiara visione dell'immobile in oggetto.

*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;*

**Risposta:**

➤ in relazione agli atti di causa e dagli accertamenti eseguiti risultano i seguenti dati e titoli di proprietà: l'immobile è di piena ed esclusiva proprietà, ciascuno per quota parte di unmezzo pro-indiviso, degli esecutati ....., nata a ..... e ....., nato a ..... il ....., entrambi residenti assieme ai due figli minori, nell'immobile oggetto di perizia, il tutto così come meglio specificato ai capitoli 2 e 5, a cui si rimanda



per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla famiglia degli esecutati, così come meglio specificato al capitolo 4, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento.

*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 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 (esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*

**Risposta:**

➤ per ogni informazione e commento relativamente ad iscrizioni e trascrizioni, si rimanda direttamente ai capitoli 5 e 6;

➤ l'immobile non risulta soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137" (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29



ottobre 1999), così come meglio specificato al capitolo 8, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ in relazione agli atti di causa ed agli accertamenti espletati, l'immobile non risulta gravato da altri vincoli, oneri, servitù, pesi o limitazioni d'uso;

➤ gli esecutati sono coniugi tra loro, in regime di separazione dei beni dal 15 ottobre 1998, così come meglio specificato al capitolo 2, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

*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*

**Risposta:**

➤ per ogni informazione e commento relativamente ad iscrizioni e trascrizioni, si rimanda direttamente ai capitoli 5 e 6;

*6. la verifica della regolarità edilizia e 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 od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*





**Risposta:**

- le questioni inerenti la regolarità edilizia, l'eventuale esistenza di varianti e/o di istanze di sanatoria, nonché il decreto di abitabilità, sono state esaurientemente illustrate in ogni loro aspetto al capitolo 8, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;
- in sintesi si può riferire che l'immobile deve classificarsi come conforme e non necessitante di alcuna una istanza di sanatoria.

e) **Quesito:** “ ... 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...”;

**Risposta:**

- in relazione agli atti di causa, l'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà in capo esecutati Sig.<sup>ri</sup> ..... e .....

**Ulteriori richieste del quesito:**

*L'esperto dovrà:*

- *sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed 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 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 procedenti 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”.*

**Risposta:** la consulenza tecnica d'ufficio si è svolta regolarmente e senza impedimenti di sorta, per cui non si ritiene di dover aggiungere alcunché ad integrazione di quanto già in precedenza riferito e descritto.

### 13) CONCLUSIONI

**C**on la presente relazione tecnica di perizia, redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati, sulle informazioni assunte e salvo ogni migliore accertamento che potesse essere rilevato da ulteriore nuova documentazione prodotta dalle parti, nel pieno convincimento delle motivazioni addotte e nella consapevole veridicità delle informazioni riportate, lo scrivente ritiene, per tutto quanto sopra esposto, di aver fornito un'esauriente risposta al quesito posto, nel pieno rispetto della verità, rimanendo a disposizione per



qualsivoglia ulteriore chiarimento, demandando all'insindacabile apprezzamento (o meno) dell'Ill.<sup>mo</sup> Giudice Istruttore, ogni valutazione di merito sull'attendibilità dei contenuti della presente relazione, sulla regolarità delle operazioni peritali e sulla correttezza dell'operato dello scrivente.

Alla presente, prodotta in carta semplice in quanto esente da bollo più altre due copie in carta semplice, si allegano a maggior chiarimento dell'esposizione scritta:

- A] Nomina a consulente tecnico d'ufficio;
- B] Verbale di udienza di giuramento e quesito formulato al C.T.U.;
- C] Certificati anagrafici degli esecutati;
- D] Corrispondenza;
- E] Note di Trascrizione ed Iscrizioni Ipotecarie nel periodo dal 09 aprile 2013 al 10 luglio 2013, a nome dei Sig.<sup>ri</sup> ..... e .....
- F] Atto di provenienza;
- G] Consultazione per visura catastale attuale e storica;
- H] Planimetria catastale;
- I] Stralcio cartografia P.U.C.;
- J] Richiami dottrinali relativi alle procedure di stima;
- K] Inserzioni pubblicitarie relative alla vendita di appartamenti nel Comune di Mignanego, nel mese agosto 2013;
- L] Tabella riepilogativa dei dati commerciali desunti dalle indagini di mercato condotte tramite le inserzioni pubblicitarie dei siti specializzati nelle compravendite di immobili;
- M] Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;



N] Ripresa fotografica satellitare;

P] Documentazione fotografica;

Q] Certificazione energetica.

Letto, confermato e sottoscritto, addì 08 agosto 2013, il C.T.U., Dott. Ing.  
Armando CASAMASSIMA

o o O § O o o

