

R.E. 720/2015

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**Banca CARIGE SPA**

Avvocato Roberto CASSINELLI

contro

**XXXXXX XXXXXX** - debitore esecutato

G.E.: Dott.ssa Paola ZAMPIERI

**RELAZIONE DI STIMA**

Casa di civile abitazione sita in via ISCIOLI 8

Comune di NE'

Genova

---

Tecnico Incaricato: Arch. Cora CANONICI

Iscritto all'Albo degli Architetti di Genova al N°

1355 Con studio in Genova, via Innocenzo IV civ. 5

- 1) INCARICO E QUESITO
- 2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE
- 3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI
- 4) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
- 5) REGOLARITA' EDILIZIA
- 6) STATO DI POSSESSO
- 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 8) SPESE CONDOMINIALI
- 9) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
- 10) INDAGINE URBANISTICA
- 11) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE
- 12) CERTIFICATO ENERGETICO
- 13) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA
- 14) OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

#### ALLEGATI

1. scheda descrittiva del bene

*con descrizione grafica e fotografica dello stesso, inquadramento territoriale ed urbanistico, calcoli delle superfici, rilievo dell'immobile, raffronto fra stato attuale e planimetria catastale*

2. Documentazione catastale
3. Stralci progetto di ristrutturazione e Certificato di Agibilità
4. Attestato di Prestazione Energetica n. 5463
5. Certificazione notarile e aggiornamento situaz. ipotecaria
6. Certificati dell'esecutato
7. valori OMI di riferimento

## **1) INCARICO E QUESITO**

Il sottoscritto Arch. Cora Canonici, con studio in Genova Via Innocenzo IV civ. 5, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova con numero di iscrizione 1355 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Genova, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, con Provvedimento Giudiziario, consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

**a)** Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc, segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

- Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed 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;

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

**b1.** identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;

**b2.** una sommaria descrizione del bene;

**b3.** la proprietà del bene

**b4.** 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;

**b5.** 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;

**b6.** l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

**b7.** la verifica della regolarità edilizia e 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 e, in caso di riscontrate irregolarità, specificando il costo della loro eliminazione se possibile.

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.

**b8.** Rediga infine la certificazione energetica dell'immobile o la acquisisca, affidando incarico a soggetto abilitato.

## **2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

In data 13 ottobre 2015 è stata redatta Certificazione Notarile, attestante le risultanze e le visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 secondo comma u.p. c.p.c., a firma del Dr. Notaio Alessandro MARI di Genova.

Il CTU ha provveduto ad effettuare in Conservatoria un aggiornamento Ipotecario fino al 5/2/2016 (All. 5)

La documentazione prevista all'art. 567 cpc risulta

completa.

### **3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI**

Per la descrizione dell'immobile è stata redatta una scheda grafica All. 1, parte integrante della presente relazione.

Il bene oggetto di stima risulta, allo stato attuale, un lotto autonomo, non frazionabile in più unità, se non a seguito di costosi interventi.

Presenta un unico ingresso, al piano terra, ed è articolato su due livelli, con scala interna di collegamento, per una superficie lorda commerciale di mq. 108.

### **4) IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

LOTTO 1:  
Casa di civile abitazione sita in via ISCIOLI 8  
Comune di NE'  
Genova  
Proprietà 1/1 INTERO

Più precisamente:

- Piano seminterrato: locale cantina
- Piano terra: zona giorno, con cucina e soggiorno, locale cantina
- Piano primo: due camere, un bagno, ed una terrazza

#### 4.1 - Dati tecnici:

Dal rilievo effettuato in loco, e restituito nella planimetria elaborata in scala 1:100 posta all'allegato 1, sono dedotte le seguenti superfici nette:

- soggiorno                                      mq. 16,00

- cucina mq. 17,20
- camera 1 mq. 14,00
- camera 2 mq. 11,50
- bagno mq. 3,30
- disimpegno mq. 2,30

Per un totale di superficie netta mq. 64,30

Totale superficie lorda dei due livelli mq.

84,40 Cantina piano terra mq. 19,20

Cantina piano seminterrato mq. 17,50

Totale cantine mq. 36,70 parametrata al 30% = mq.

11,00 Terrazzo mq. 42,00 parametrato al 30% = mq. 12,60

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE mq. 108,00

#### 4.2 – Identificativi catastali

L'immobile, di proprietà del Sig. XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX il XX XXXX XXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXX, risulta ancora intestato al Catasto Fabbricati in capo alla Signora XXXXX XXX, nata a XX (XXXXXXXX) il XXX XXXXX XXXX, deceduta il XXXXXXXXXXXXXXXX, madre dell'esecutato.

Si allegano i certificati del Sig. XXXXXX XXXXXX, residenza e stato civile **(All. 6)**. Il Sig. XXXXXX è residente a XXXXX, in XXX XXXX XXXX XXXX, celibe.

#### **Dati catastali**

Foglio 64, mappale 581

categoria A3 – classe 1 – vani 6, r.c. € 185,92

via Iscioli 8 S1-T-1 Comune di NE – Provincia di Genova

Gli attuali dati di individuazione catastale derivano da:

- variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

- variazione nel classamento del 26/9/2006 n. 50153.1/2006

in atti dal 26/9/2006 (protocollo n. GE0243702)

- costituzione del 15/2/2006 n. 358.1/2006 in atti dal 15/02/2006 protocollo n. GE0041673).

#### Documentazione catastale posta all'**Al. 2**

##### 4.3 – Regolarità catastale

La planimetria catastale dell'appartamento corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi, ma contiene alcuni errori grafici, evidenziati nell'allegato scheda 1; in particolare:

- non è stata rappresentata la scala esterna che collega il livello seminterrato alla piccola corte posta al livello del piano terra; tale scala è invece prevista dal progetto dell'edificio;

- manca la rappresentazione di due locali ripostiglio, posti in adiacenza dei due lati corti dell'edificio, entrambi privi di autorizzazione, segnalati in grigio nella pianta posta all'allegato 1.

L'acquirente dovrà provvedere ad un aggiornamento grafico della situazione catastale in pianta, tramite presentazione di nuova Docfa, non prima di aver assicurato la regolarità edilizia dell'immobile (si veda al proposito il successivo paragrafo 5).

##### 4.4 – Confini

L'edificio confina sui quattro lati con il terreno di pertinenza dello stesso, definito corte; il locale cantina posto al livello seminterrato confina, sui lati sud/est e sud/ovest con il mappale 472.

La corte dell'edificio confina:

a nord con il mappale 9, ad est con il mappale 580, a sud con il mappale 472, ad ovest con il mappale 407.

#### 4.5 l'edificio:

*Caratteristiche della zona:* l'immobile è situato nella frazione di "Iscioli bassa", in via Iscioli civ. 8; dal Comune di Né l'immobile dista circa 6 chilometri; dal centro del Comune di Lavagna, l'immobile dista circa 15 chilometri.

L'edificio è inserito in un contesto naturale, in adiacenza ad un piccolo gruppo di case sparse.

*Si veda l'inquadramento territoriale contenuto nella scheda descrittiva.*

#### **5) REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile, nella sua attuale conformazione, è frutto di un progetto di "riattamento e ampliamento" dell'originario fabbricato rurale. Richiedente era la Signora XXXXX XXXXX. La domanda, presentata l'11/3/76 n. 690 ha avuto parere favorevole il 16/3/1976.

La situazione autorizzata, che rappresenta l'edificio oggetto di procedura, corrisponde allo stato attuale dello stesso come superfici e volumetrie, ma con alcune lievi difformità:

- la scala esterna posto sul lato nord dell'edificio non è stata realizzata; al suo posto si trova oggi un manufatto per rimessaggio, costruito con materiali precari, non autorizzato
- la posizione del bagno, posto al piano primo, affaccia verso monte mentre, nella realtà, è stato realizzato con affaccio sul balcone, munito quindi di corretta areazione
- nel progetto non è indicata la scala di collegamento fra i due livelli; in realtà esiste collegamento interno con scala fra la zona



giorno, al piano terra e quella notte, posta al primo piano

- ad est dell'edificio è stato realizzato un locale di sgombro, ricavato nell'intercapedine, non indicato nella pianta di progetto progetto

Il Certificato di Agibilità dell'edificio è stato emesso con data 2/2/1978, con dichiarazione di abitabilità a far data dal 3/12/1977.

Stralcio dell'iter autorizzativo sopra illustrato, con la rappresentazione completa dell'immobile in oggetto, e copia del Certificato di Abitabilità, sono posti all'**All. 3**.

#### **6) STATO DI POSSESSO**

L'appartamento esecutato è di proprietà per 1/1 del Sig. XXXXXX XXXXXX, sopra generalizzato, in forza di quanto segue:

- con scrittura privata di divisione autenticata dal Notaio Piergiorgio GRIFONI già alla residenza di Chiavari in data 17 marzo 1976 Rep. N. 30279, registrata a Chiavari il 29/3/1976 al n. 1122 vol. 152, e trascritta a Chiavari il 13/4/1976 ai numeri 3483/2061, veniva assegnata alla Signora XXXXX XXXXXX, unitamente a maggior consistenza, il mappale 3 (tre) del foglio 62 (sessantadue) del Catasto Terreni di Né, descritto come porzione da terra a cielo della "casa materna"; con precisazione che dagli estratti di mappa allegati all'atto di divisione il suddetto mappale 3 del Catasto Terreni coincide con l'attuale mappale 581
- con scrittura privata autenticata dallo stesso Notaio GRIFONI in data 23/4/1976 registrata a Chiavari il 3/3/1976 al n. 1637 e quivi trascritta in data 11/5/1976 ai numeri 3502/2672, la Signora XXXXX XXXX asserviva a favore del

Comune di Né la corte circostante al fabbricato rurale, foglio 64 mappale 3 in funzione della sua ristrutturazione ad ampliamento, precisando che la corte per una superficie di mq. 28 sarà destinata a parcheggio

- in data 18/5/2010 decedeva a Genova la XXXXX XXX XXXX suddetta, lasciando a succedere per legge il figlio XXXXXX XXXXXX sopra generalizzato (con precisazione che dai Registri Immobiliari la dichiarazione di successione non risulta ad oggi trascritta).

L'immobile è abitato da una persona anziana e malata, conosciuta dall'esecutato, ma in assenza di contratto di locazione.

## **7) FORMALITA'**

- L'immobile è libero da ipoteche, servitù, sequestri, pignoramenti e altri gravami in genere per quanto risulta dai repertori esibiti dal competente ufficio Unico del Territorio, fatta eccezione per seguenti formalità:
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Chiavari il 4/10/2003 R.G.N. 11.319 R.P.N. 8.717, in favore di
- - IPOTECA volontaria trascritta a Chiavari il 7/8/2006 R.G.N. 9.300 R.P.N.1.666, in favore di Banca CARIGE S.p.A. con sede in Genova, per € 142.000,00 di cui € 71.000,00 per capitale;
- - Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Chiavari il 6/10/2015 R.G.N. 7.605 R.P.N. 6.031, in favore di Banca CARIGE S.p.A. con sede in Genova.

### 7.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale 7.1.1. conformità catastale:

come illustrato in precedenza, occorre presentare un aggiornamento planimetrico, finalizzato a correggere

alcuni errori grafici, evidenziati nella scheda allegata.

Il costo previsto è relativo alle spese professionali di un tecnico incaricato, così stimate: € 1.000,00 per rilievo in loco, verifica della situazione aggiornata e redazione di nuova pratica Docfa; € 50,00 per oneri di presentazione; il tutto oltre IVA e oneri di legge.

7.1.2. conformità edilizia: come già illustrato in precedenza, vi sono alcune differenze fra il progetto autorizzato e quanto realizzato in loco; l'acquirente dovrà assumersi l'onere di adeguare tali difformità, con una spesa qui stimata di € 2.500,00, oltre IVA e oneri di legge.

#### **8) SPESE CONDOMINIALI**

Trattasi di casa unifamiliare da terra a cielo; non esiste condominio.

#### **10) INDAGINE URBANISTICA**

Puc: zona TPA E1 zona agricola

territorio di presidio ambientale

PTCP: ISMA

Piano di Bacino ambito 16 - Graveglia

Ricade in zona di vincolo idrogeologico

#### **11) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

<b>Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:</b>	
Porta ingresso:	anta singola, cattive condizioni
Infissi esterni:	finestre: in legno con vetro semplice condizioni: scarse
Infissi interni:	porte tamburate in legno
Angolo cottura:	presente, in comunicazione con il soggiorno

Bagno:	locale di medie dimensioni, piastrellato
Pavimenti:	in piastrelle di gres
Pareti:	tinteggiate – condizioni: cattive.

## **12) CERTIFICATO ENERGETICO**

Il tecnico abilitato, Arch. Simone IZETTA di Genova, ha redatto apposito Attestato di Prestazione Energetica, posto all'**AII. 4**

- attestato di Prestazione Energetica n° 5463
- rilasciato il 06/02/2016
- classe energetica attuale: "G"

## **13) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA**

### 13.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

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

In questo caso l'immobile, come detto, ha subito una

totale ristrutturazione ed è complessivamente in ottime condizioni di manutenzione.

### 13.2. 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 del Territorio*; fascia Extraurbana - frazioni, abitazioni di tipo economico valore minimo € 550,00/mq massimo 800,00/mq;

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio F.I.A.I.P.*;

acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

### 13.3. Stima del valore a base d' asta

La media dei valori OMI per la zona in oggetto, è riferita al Comune di Nè, Zona Extraurbana - frazioni; Anno 2015 Semestre 1, per abitazioni di tipo economico, categoria raffrontabile all'appartamento esecutato, l'Omi pubblica, nel primo semestre 2015, un valore minimo di €/mq 550,00 ed un massimo di €/mq 800,00, con un valore medio di € 675,00 **(All. 7)**.

L'immobile ha alcuni elementi favorevoli rispetto alle richieste del mercato : una superficie complessiva comodamente abitabile, un soggiorno spazioso, con locale cucina contiguo, due camere da letto e un locale bagno al piano superiore. Piacevole, al livello primo, la balconata (sulla quale affacciano le camere) che si allarga a terrazzo, con vista sul paesaggio circostante. Le

finiture e lo stato di manutenzione generale sono cattive. In base a quanto esposto, osservando le attuali offerte in zona, tenendo conto della crisi attuale del mercato immobiliare e del fatto che l'immobile risulta occupato, il CTU applica un correttivo di riduzione, rispetto al prezzo medio dedotto dai dati OMI, portando la stima a metroquadro ad € 650,00.

La superficie commerciale dell'immobile è di mq.

108,00 Pertanto:

**Lotto unico** mq. 108x €/mq. 650,00  $\equiv$  € 70.200,00

**€ 70.200,00 valore dell'immobile allo stato attuale**

Si ricorda che, come già esposto, l'immobile è attualmente occupato da un signore anziano e malato, conosciuto dal Signor XXXXXX, in assenza di contratto di locazione, e che sono necessarie spese di regolarizzazione edilizia e catastale, stimate in € 3.500 (oltre eventuali oneri di Legge).

#### **14) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

##### 14.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 10/11/2015, tecnico estimatore nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell' Esecuzione;
- giuramento in data 26/11/2015;
- a seguito di raccomandata il CTU si recava presso l'immobile in data 22 gennaio scorso, ma nessuno apriva l'immobile;
- a seguito di ulteriore corrispondenza e contatti telefonici il sopralluogo è stato effettuato in data 27/01/2016;

##### 14.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agazia del Territorio di Genova per l'acquisizione di certificati e planimetria catastali;

- accesso presso l'ufficio Visura Progetti del Comune di Nè per visura delle pratiche autorizzative;
- ricerche presso l'Anagrafe di Genova per richiedere i certificati dell'esecutato
- accesso presso la Conservatoria di Genova per aggiornamento situazione ipotecaria.

Genova, febbraio 2016

L' Esperto

Arch. Cora Canonici

1. scheda descrittiva del bene
2. *con descrizione grafica e fotografica dello stesso, inquadramento territoriale ed urbanistico, calcoli delle superfici, rilievo dell'immobile, raffronto fra stato attuale e planimetria catastale*
3. Documentazione catastale
4. Stralci progetto di ristrutturazione e Certificato di Agibilità
5. Attestato di Prestazione Energetica n. 5463
6. Certificazione notarile e aggiornamento situaz. ipotecaria
7. Certificati dell'esecutato
8. valori OMI di riferimento

=====

**Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005**

-----

Il sottoscritto Arch. Cora Canonici, in qualità di tecnico estimatore nominato nella procedura promossa da **BANCA CARIGE SPA** contro **XXXXXX XXXXXX**, dichiara di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti ed ai debitori, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, febbraio 2016

L'Esperto

Arch. Cora Canonici