

TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedure di esecuzione immobiliare vertenti tra

XXXXX	Creditore procedente
	XXXXXXXXXXXX
XXXX	Creditore procedente
XXXXX	Creditore procedente
	XXXXXXXXXXXX
XXXXXX	Creditore procedente
BANCO POPOLARE DI LODI SPA	Creditore procedente
	contro
XXXXXXXXXXXX	Debitore esecutato
G.E. : Dott. BONINO ROBERTO	

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato : Geometra Marrocco Massimo

Iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Genova n. 2182

Con studio in Genova – Via Boine 26 – cell. 3334853563

E mail – geometramarrocco1@gmail.com



Il sottoscritto Geom. Massimo Marrocco procede alla stesura della seguente relazione di stima, relativamente al quesito assegnato in sede di nomina.

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.

Il sottoscritto Geom. Massimo Marrocco, nominato Esperto nella procedura di cui in epigrafe, ha controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c, verificando che quanto depositato, è conforme a quanto stabilito nell'articolo sopracitato, per gli immobili di esclusiva proprietà dell'esecutato.

- provveda quindi alla determinazione del valore di mercato 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.

Lo scrivente ha proceduto all'accesso alle unità immobiliari, di esclusiva proprietà dell'esecutato, previa comunicazione con raccomandata postale alla stesso e tramite e-mail alle parti procedenti di cui alla nomina, si precisa che non sono presenti comproprietari.

- Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso 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 emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia.

Riguardo al valore di mercato, comprese tutte le procedure inerenti alla sua determinazione, lo scrivente procederà nei punti successivi della presente relazione di stima.

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



L'unità immobiliare stimata viene considerata lotto unico :

- Unità Immobiliare in Via Alle Scuole di San Biagio civico n. 10 interno 2 (Genova).

UNITA' IMMOBILIARE - Via Alle Scuole di San Biagio civico n. 10 interno 2 (Genova).

1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Piena proprietà dell'unità immobiliare (quota 1000/1000) situata nel Comune di Genova, Provincia di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civico 10 di Via Alle Scuole di San Biagio e più precisamente:

Appartamento con altezza pari mt. 2,97, distinto con l'interno 2, posto ai piani primo, secondo e terzo, composto da loggia con scala di accesso, ingresso-soggiorno, bagno, cucina-soggiorno, camera, doppia camera, disimpegno, studio, cameretta, due terrazzi e cortile al piano terra con ripostiglio esterno in legno.

1.1 - Dati tecnici appartamento

Superficie principale SIN – superficie interna netta	= mq	138,47
Superficie principale SIL – superficie interna lorda	= mq	143,32
Superfici secondarie (Loggia aperta)	= mq	12,05
Superfici secondarie (Terrazzi)	= mq	98,21
Superfici secondarie (Area urbana esterna)	= mq	305,00

1.2 - Calcolo superficie commerciale di mercato

SIL – superficie interna lorda	= mq	143,32
Loggia aperta : superficie lorda commerciale mq 12,05 x 30%	= mq	3,61
Terrazzi : superficie lorda commerciale mq 98,21 x 30%	= mq	29,46
Totale superficie lorda commerciale di mercato	= mq	176,39
Area urbana esterna : superficie lorda commerciale	= mq	305,00

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Provincia di Genova, intestato in capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1 in regime di separazione di beni, con i seguenti dati catastali :

- Unità Immobiliare in Via Alle Scuole di San Biagio civico n. 10 piani 1-2 interno 2, sezione SQ, foglio 6,



mappale 319 - subalterno 7, zona censuaria 4, categoria A/7, classe 1, vani 7,5, superficie totale 184 mq, superficie totale escluse aree scoperte 168 mq, rendita euro 1072,94.

- Area urbana in Via Alle Scuole di San Biagio civico n. 10 piano terra, sezione SQ, foglio 6, mappale 319 - subalterno 9, area urbana, superficie totale 305 mq, senza reddito.

1.4 - Confini

L'unità immobiliare così confina :

- a nord : con distacco su Via Alle Scuole di San Biagio;
- ad est : con distacco su cortile interno 1;
- a sud : con distacco su cortile interno 1;
- ad ovest : con distacco su cortile interno 1;
- sopra : con il cielo ;
- sotto : con unità immobiliari interno 1.

Il cortile così confina :

- a nord : con distacco su Via Alle Scuole di San Biagio;
- ad est : con distacco su cortile interno 1;
- a sud : con terreno interno 1;
- ad ovest : con distacco su cortile interno 1;

2 Una sommaria descrizione del bene

2.1. Caratteristiche appartamento : unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di un villino con ampio cortile, circondato da boschi, le cui caratteristiche sono assimilabili a quelle di abitazione di tipo civile e/o signorile.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione, completo di tutti gli impianti tecnologici di base, con finestre in alluminio doppi vetro, scuri in legno, pavimenti in graniglia e piastrelle, porte interne normali, porta caposcala blindata con serrature di sicurezza, protetta da allarme.

L'area urbana ad uso cortile presenta un cedimento nei muri di sostegno sui lati sud e sud-est di una certa importanza, pertanto occorre una verifica strutturale di detti muri ed il loro conseguente ripristino.

2.2. Caratteristiche zona : a carattere abitativo/residenziale, periferico, con possibilità di parcheggio nelle



zone non attigue. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.3. Caratteristiche zone limitrofe : residenziali/commerciali/industriali i principali centri limitrofi.

2.4. Collegamenti pubblici : strada principale a 200 metri, ferrovia a 7 chilometri circa ed autostrada all'uscita di genova-bolzaneto a circa 5 chilometri.

3 La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni

3.1. Attuale proprietario

All'esecutato XXXXX l'unità immobiliare è pervenuta per Atto di compravendita del 17 giugno 2003, rep. n. 18984/11688, con rogito Notaio Piero Biglia, trascritto a Genova il 25/06/2003 al n. 22993/13686.

3.2. Precedenti proprietari

Unità immobiliare ad uso abitazione.

Ai sig.r iXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXXXXXXX

Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di comunione legale dei beni, con rogito Notaio Edmondo Ansaldo di Genova, in data 25 settembre 1996 n. 13124 di Repertorio, trascritto ivi in data 3 ottobre 1996 al n. 15570.

Ai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con rogito Notaio Ottavio

Ferrando di Genova, in data 19 maggio 1993 n. 103473 di Repertorio, trascritto ivi in data 2 giugno 1993 al n. 13391/10061.

Area urbana ad uso cortile.

Al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con rogito Notaio Piero

Biglia di Genova, in data 27 aprile 2000 N. 12271 di Repertorio, registrato a Genova in data 16 maggio 2000 al N. 5994, trascritto ivi in data 17 maggio 2000 al N. 3443 del Reg. Part..

Ai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con scrittura privata autenticata di compravendita Notaio Ottavio

Ferrando di Genova, in data 19 maggio 1993 N. 103473 di Repertorio, trascritto ivi in data 2 giugno 1993 al n. 13391/10061.



Ai Sig.ri XXXXXXXX, con rogito Notaio Edmondo Ansaldo di Genova, in data 25 settembre 1996 n. 13126 di Repertorio, trascritto ivi in data 9 ottobre 1996 al n. 22290/15894.

4 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 o comunque con data certa anteriore

L'appartamento risulta abitato ed occupato dall'esecutato.

5 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 ; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Per l'appartamento in questione non risultano vincoli ed oneri di cui al quesito sopra riportato, dato che risulta esclusa l'amministrazione condominiale.

Dalle ricerche effettuate, per quanto si è potuto accertare, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, tranne quelli di cui in epigrafe.

Dovranno essere indicati :

- **Le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni ;** per quanto si è potuto accertare non risultano cause in corso.
- **Gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura ;** per quanto si è potuto accertare non risultano atti di asservimento.
- **Le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge ;** nessuno.
- **Gli altri pesi o limitazione d'uso, in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene**



del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli ; per quanto si è potuto accertare non risultano altri pesi e limitazioni d'uso.

6 L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, dovranno essere indicati :

6.1. Le iscrizioni ipotecarie

- Iscrizione contro del 25/06/2003 Registro Particolare 6097 Registro Generale 22995
Pubblico Ufficiale BIGLIA PIERO repertorio 18985/11689 del 17/06/2003
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
Immobili siti in Genova (GE)
- Iscrizione contro del 09/03/2010 Registro Particolare 1484 Registro Generale 7852
Pubblico Ufficiale BIGLIA DI SARONNO PIERO repertorio 32642/22885 del 11/02/2010
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
Immobili siti in Genova (GE)

6.2. I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- Trascrizione contro del 30/01/2013 Registro Particolare 2181 Registro Generale 2742
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI repertorio 10668/2012 del 28/11/2012
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili
Immobili siti in Genova (GE)
- Trascrizione contro del 21/01/2016 Registro Particolare 1214 Registro Generale 1616
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI C.A. repertorio 12660/2015 del 31/12/2015
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili
Immobili siti in Genova (GE)

7 La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della



stessa ; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza delle quali l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A seguito di accessi telematici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova (GE), per l'appartamento de quo, si è riscontrato quanto segue.

Il fabbricato non è provvisto di regolare progetto, di conseguenza manca il decreto d'abitabilità.

Riguardo al muro di contenimento dell'area urbana subalterno 9, risultano le seguenti pratiche edilizie :

- Domandina n. 497/1988 del 14/4/1988 – Demolizione e ricostruzione muro.
- DIA n. 848/2007 del 12/02/2007 – Manutenzione straordinaria del muro di contenimento in CA.
- DIA n. 6921/2011 del 6/10/2011 – Rinforzo del muro esistente fessurato.

Dalle ricerche effettuate si precisa la sostanziale regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare de quo, tranne per la realizzazione di un secondo locale sulla torretta, utilizzando il volume preesistente.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente, si è riscontrato la mancanza della variazione catastale, in riferimento a quanto sopra espresso.

Rispetto alla cartografia del vigente piano urbanistico, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella seguente zona : art. EM : Disciplina paesistica specifica - Sottozona EM - MA :

1. In funzione dei caratteri e delle potenzialità agricole e paesistiche e dell'equilibrio ambientale, la sottozona EM - MA è contraddistinta dal mantenimento dell'alta rappresentatività del paesaggio e dall'equilibrato rapporto esistente tra l'insediamento e l'ambiente agricolo naturale.

Stima del valore di mercato

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 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 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, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Ai fini estimativi, tenendo conto di quanto richiesto al punto a) del quesito, lo scrivente assume il prezzo di mercato, a metro quadro, fornito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Quadro OMI), come riferimento preliminare di valutazione, rapportandolo ai prezzi emersi dall'indagine di mercato per la zona in esame.

Per gli immobili ubicati a Genova in Via alle Scuole di San Biagio 10/2 il prezzo a metro quadro fornito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è il seguente :

Fascia/zona: Periferica/S.BIAGIO TU.A. (V.ROMAIRONE-LARGO GANDOLFO)

Provincia: GENOVA - **Comune:** GENOVA - **Codice di zona:** D31 - **Microzona catastale n.:** 30

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - **Destinazione:** Residenziale

Abitazioni di tipo civile	NORMALE	1750	2600
---------------------------	---------	------	------

Nella presente valutazione viene considerato un abbattimento del 20% del prezzo unitario a metro quadrato, data la situazione attuale del mercato immobiliare, dipendente dalla crisi economica generalizzata.

Lotto unico - Unità Immobiliare in Via Alle Scuole di San Biagio civico n. 10 interno 2 (Genova).

Totale superficie lorda commerciale di mercato appartamento = mq **176,39**

Valore a metro quadro considerato : €/mq 1.600,00 a mq – 20% = €/mq **1.280,00**

Valore complessivo : mq **176,39** x €/mq **1.280,00** = € 225.779,28

Totale superficie lorda commerciale di mercato area urbana esterna = mq **305,00**

Valore a metro quadro considerato : €/mq 7,00 a mq – 20% = €/mq **5,60**

Valore complessivo : mq **305,00** x €/mq **5,60** = € 1.708,00

Totale valore complessivo € 227.487,28

Adeguamenti e riduzioni :



- Oneri regolazione urbanistica	€	5.000,00
- Lo stato d'uso e di manutenzione (area urbana)	€	5.000,00
- Lo stato di possesso (- 30%)	€	0,00
- Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	€	0,00
- Spese condominali insolute	€	0,00
- Valore a base d'asta	€	217.487,28
- Valore a base d'asta arrotondato :	€	217.487,00

8 Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

Lo scrivente, essendo certificatore energetico della Regione Liguria, ha redatto l'APE richiesto.

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.

Non vi sono quote indivise, dato che l'esecutato ha la piena proprietà.

9 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO

9.1. Operazioni peritali

- Nomina geom. Massimo Marrocco, esperto nella procedura di cui sopra dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Bonino ;
- giuramento in cancelleria in data 15 marzo 2016 ;
- fissazione del sopralluogo in data 8 aprile 2016, mediante invio di raccomandata all'esecutato ed e-mail al creditore precedente ;
- primo sopralluogo del 8 aprile 2016, con mancato accesso all'unità immobiliare ;
- secondo sopralluogo del 12 aprile 2016, previa comunicazione telefonica del Sig. Chiossone Giorgio, con accesso all'unità immobiliari oggetto di accertamento, in quella sede lo scrivente procedeva al rilievo metrico, sia per redazione della planimetria, sia per il certificato APE, inoltre effettuava un rilievo fotografico ;
- redazione della relazione di stima, completa di elaborazione della planimetria della unità immobiliare



oggetto di stima e di tutti gli allegati ;

- redazione dell' APE per l'unità immobiliare e sua registrazione presso la Regione Liguria ;
- invio telematico della relazione di stima alla Cancelleria ;
- invio della relazione di stima alle parti tramite e-mail;

9.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Accessi presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale e della visura storica ;
- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per ispezione ipotecaria ;
- 2 accessi presso il notaio per la copia dell'Atto di compravendita ;
- accessi telematici e fisici presso gli uffici comunali per gli adempimenti di controllo richiesti.

Tutte le operazioni si sono svolte correttamente e nei tempi necessari.

Il sottoscritto, che ritiene di aver diligentemente assolto con piena obiettività il mandato affidatogli dalla S.V.III.ma, nel tenersi a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o supplemento di consulenza, con osservanza si firma.

Genova li, 3 giugno 2016

L' Esperto

Geometra Massimo Marrocco (firma digitale)

Allegati :

- 1) Raccomandata per comunicazione del sopralluogo.
- 2) Verbale delle operazioni peritali.
- 3) Atto notarile di provenienza.
- 4) Documentazione fotografica.
- 5) Planimetria redatta in base ai rilievi.
- 6) Redazione certificato APE.
- 7) Ricevuta pagamento APE.
- 8) Visure catastali - Planimetria catastale NCEU.
- 9) Visura alla Conservatoria.
- 10) Visura urbanistica.



Attestazione degli adempimenti

Il sottoscritto Geom. Massimo Marrocco, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da XXX
XXX debitore esecutato, attesta di avere inviato copia della
presente relazione, al creditore procedente ed al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova li, 3 giugno 2016

L' Esperto

Geometra Massimo Marrocco (firma digitale)

