

R.E. 870/2015

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII^A

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

ITALFONDIARIO SPA

Avv. Piero Negro

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(debitori eseguiti)

G.E. DOTT. MIRKO PARENTINI

Relazione di Stima del C.T.U. Geom. Enrico Alessio

Il Consulente

Genova, 01/03/2016



SOMMARIO

	Premessa (Quesito)	pag. 3
Cap. Primo	Beni pignorati (Magazzino)	pag. 7
	Dati tecnici	
	Calcolo superficie virtuale	
	Identificativi catastali	
	Regolarità catastale	
	confini	
Cap. Secondo	Descrizione sommaria	pag. 8
Cap. Terzo	Stato di possesso e regime patrimoniale	pag. 8
Cap. Quarto	Vincoli e oneri giuridici	pag. 9
Cap. Quinto	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 10
Cap. Sesto	Attuali e precedenti proprietari	pag. 10
Cap. Settimo	Regolarità edilizia	pag. 11
Cap. Ottavo	Indagine urbanistica	pag. 11
Cap. Nono	Vincoli	pag. 11
Cap. Decimo	Certificazione Energetica	pag. 11
Cap. Undicesimo	Caratteristiche descrittive	pag. 11
Cap. Dodicesimo	Valutazione del prezzo a base d'asta	pag. 12
Cap. Tredicesimo	Divisione in lotti	pag. 13
Cap. Quattordicesimo	Attività svolte dal C.T.U.	pag. 14



PREMESSA

QUESITO

Io sottoscritto Enrico Alessio, geometra, libero professionista con studio in Genova, Via Caffaro 1/2 tel 010.86.01.702 e fax 010.86.30.880 - iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al N.° 2187 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, sono stato nominato C.T.U. con ordinanza del G.E. Dott. Mirko Parentini nella procedura in epigrafe.

Il quesito formulato è il seguente:

- 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;
- 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 procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

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 emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

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

1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza

2. Una sommaria descrizione del bene;

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

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;

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.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
 - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
 - le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificarsi 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
6. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- Le iscrizioni ipotecarie
 - I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. 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 o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, in caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificarsi l'eventuale presentazione



di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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 altro 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 l'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.

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

LOTTO ESPROPRIATO

LOTTO UNICO: QUOTA INTERA del magazzino/cantina NON carrabile sito in Genova, delegazione Staglieno, posto nei fondi dell'edificio civico 28 di via Piacenza e identificato al n. 8; il piano fondi e quindi il locale ha accesso autonomo e separato rispetto all'androne condominiale.



Capitolo Primo

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

1. Immobile MAGAZZINO

quota intera (100%) del magazzino/cantina sito in Comune di Genova, delegazione Staglieno, posto nei fondi del condominio ubicato in via Piacenza 28. Il piano fondi del condominio è suddiviso in diverse cantine / magazzini ed ha accesso autonomo e indipendente rispetto all'androne condominiale (foto). L'immobile, individuato con il numero 8, ha accesso dal corridoio comune ed è composto di tre locali collegati tra loro da ampi varchi.

1.1. Dati tecnici

superficie netta = mq. 47,66 arrotondato a mq 48,00;

superficie lorda = mq. 56,04 arrotondato a mq 56,00;

altezza netta = m 2,00;

volume totale lordo arrotondato = mc. 129,00;

1.2. Calcolo superficie virtuale

Magazzino: mq. 56,00 (mq. 56,00 * 1,00).

1.3. Identificativi catastali (allegato "A" visura e planimetria)

Il magazzino, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova; l'intestazione catastale è: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXX il XXXXXXXX per 1/3, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXX il XXXXXXXXXX per 1/3, XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXX il XXXXXXXX. Gli identificativi dell'immobile sono:
Comune di Genova - Sezione Sta - Foglio 26 - Particella 157 – Sub. 20 – Z.C. 5 – Cat.
C/2 - Classe 2 – Consistenza mq 42,00- Rendita € 102,26.



1.4. Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

1.5. Confini

Nord: muro perimetrale e intercapedine

Est: muri in comune con cantina 7 e parte comune

Sud: muro perimetrale e intercapedine.

Ovest: muro perimetrale e intercapedine .

Capitolo Secondo

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:

Zona a carattere abitativo popolare, periferica con traffico veicolare abbastanza intenso; L'edificio di cui fa parte la cantina/magazzino è posto in fregio alla via Piacenza. La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è servita da mezzi pubblici di trasporto; i servizi commerciali sono scarsi nelle immediate vicinanze del condominio. Il casello autostradale di Staglieno è a circa 2 Km.

Collegamenti pubblici:

Stazione Ferrovia di Brignole a circa 7 Km, autostrada a 3 Km, fermate mezzi AMT a poca distanza.

Capitolo Terzo

STATO DI POSSESSO E REGIME PATRIMONIALE

Attualmente Il magazzino/cantina, risulta nel possesso degli esecutati.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sono sposati in regime di comunione dei beni e sono residenti in corso Galliera 16/3 scala B; La signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta nubile e residente in via Giovanni Torti



(documenti allegati sub "B").

Capitolo Quarto

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sono

sposati in regime di comunione dei beni e sono residenti in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

B; La signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta nubile e residente in XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- *Nulla.*

4.2.2. Pignoramento:

- *In data 20/11/2015 – Registro Particolare 21754 – Registro Generale 29475 UFFICIALI GIUDIZIARI – Pignoramento immobili del 23/10/2015 Rep 10641/2015, a favore di INTESA SAN PAOLO SPA e contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.*

4.2.3. Altre trascrizioni:

- *In data 27/11/1975 – nn. 15993/12093 – denuncia di successione apertasi l'11/07/1974, n. 53 Vol 3524 per testamento olografo del 30/03/1962 pubblicato*



con verbale Notaio Carlo Rapetti del 27/09/1974 trascritto il 16/10/1974 ai nn.
19535/15461 **a favore** Cogorno Antonio **per decesso di** Cogorno Giovanni.

- *In data 18/12/2007* – nn. 29752/52057 – Rogito Notaio Mario Greco in data 10/12/2007 Repertorio n. 6858/1186 **a favore** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX **e contro** XXXXXXXXX.
- *In data 18/12/2007* – nn. 29753/52058 – accettazione tacita eredità per decesso in data 16/11/2007 - Rogito Notaio Mario Greco in data 10/12/2007 Repertorio n. 6858/1186 **a favore** XXXXXXXXXXXXXXX **per decesso di** XXXXXXXXXXX
- *In data 04/04/2008* – nn. 11411/6816 – Atto amministrativo in data 29/11/2007 Repertorio n. 7/357/7 per certificato denuncia di successione apertasi il 16/11/2007 **a favore** XXXXXXXXX **per decesso di** XXXXXXXX.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistica edilizia: nulla.

4.3.2. di conformità catastale: nulla.

Capitolo Quinto

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'amministrazione condominiale ha dichiarato che il piano fondi e quindi anche il nostro cespite NON concorre alle spese condominiali (**allegato sub "C"**).

Capitolo Sesto

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

Agli esecutati il bene è pervenuto da XXXXXXXXX per atto di compravendita Notaio Mario Greco del 10/12/2007 trascritto a Genova in data 18/12/2007, n. 52057/6818.



6.2. Precedenti proprietari

A Carpi Roberto il bene è pervenuto per successione testamentaria in morte di Cogorno Antonio deceduto il 16/11/2007 – denuncia di successione 7 Vol. 359 – trascritta a Genova il 04/04/2008 nn. 11411/6816. Atto di accettazione tacita di eredità notaio Mario Greco in data 10/12/2007 trascritto il 18/12/2007 nn. 52058/29753

Capitolo Settimo

REGOLARITA' EDILIZIA

Progetto di costruzione dell'edificio all'archivio storico del Comune di Genova - Palazzo Ducale prot. 162/1928. Non risulta agli atti alcun Provvedimento di abitabilità.
Il magazzino/cantina è regolare risalendo ad epoca anteriore al 1942.

Capitolo Ottavo

INDAGINE URBANISTICA

P.U.C. DEFINITIVO *Zona Ambito riqualificazione urbanistica residenziale "AR - UR"*.

Capitolo Nono

VINCOLI

Non soggetto a nessun tipo di vincoli.

Capitolo Decimo

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (LR 29 maggio 2007 n.22)

Trattandosi di cantina/magazzino priva di riscaldamento non è necessario disporre L'Attestato di Prestazione Energetica.

Capitolo Undicesimo

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

11.1. Descrizione del Fabbricato in Condominio

Il condominio (foto) di cui fa parte la cantina/magazzino è stato costruito circa nel



1928. L'edificio ha sviluppo planimetrico regolare e non presenta superfetazioni. Le facciate sono lisce e la copertura è a tetto. La struttura è in muratura. Le facciate sono in discreto stato di manutenzione e presentano finitura in intonaco tinteggiato. L'edificio si eleva a 6 piani, di cui uno seminterrato e 5 fuori terra. L'aspetto complessivo è discreto.

11.2. Descrizione cantina/magazzino oggetto di stima

Il locale si compone di tre ampi spazi collegati tra loro da ampi varchi. **(fotografie allegato "D")**. Pavimento in battuto di cemento. Pareti e soffitti tinteggiati in pessimo stato. Porta di accesso in legno. Non vi sono impianti (elettrico – idrico).

Capitolo Dodicesimo

VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

12.1. Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte; in particolare trattandosi di locale magazzino/cantina ha peso l'eventuale accesso carrabile. 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 della stima dell'immobile considerato libero.

12.2. Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;



- Banca dati dei valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia Territorio.
- Esame 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.

12.3. Valori OMI

La via Piacenza rientra nel codice di zona D03 (Periferica/Molassana TU.M), microzona catastale 63. I valori OMI di riferimento variano da MINIMO €/mq 580,00 a MASSIMO €/mq 900,00 e MEDIO €/mq 740,00. Il cespite stimato si attesta ben al di sotto dei minimi essendo privo di accesso carrabile; l'altezza è ridotta (m 2,00), non vi sono impianti e le condizioni di manutenzione sono pessime.

12.4. Stima Immobilità

LOTTO UNICO: magazzino/cantina con superficie virtuale di mq. 56,00.

magazzino: mq. 56,00 x €/mq. 300,00 = € 16.800,00

12.5. Stima del valore a base d'asta

Considerate le pessime condizioni manutentive del locale, la stima subirà una riduzione del 20%.

1. Valore di stima:	€ 16.800,00
2. Riduzione per pessime condizioni (20%)	€ <u>3.360,00</u>
3. Valore a base d'asta arrotondata (quota 100%)	€ 13.500,00

Capitolo Tredicesimo

DIVISIONE IN LOTTI

Non divisibile in lotti



Capitolo Quattordicesimo

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

14.1. Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. M. Parentini;
- Giuramento all'udienza del 12/01/2016;
- Fissazione del sopralluogo in data 03/02/2016 mediante l'invio di raccomandata agli esecutati e per conoscenza al precedente;
- Sopralluogo compiuto il 03/02/2016.

14.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di planimetria catastale;
- Ufficio visura progetti del Comune di Genova per l'acquisizione di autorizzazioni amministrative ed elaborati grafici dei progetti approvati;
- Verifica esistenza del decreto di abitabilità/agibilità;
- Ufficio condono edilizio per l'analisi di pratiche di sanatoria.
- Ufficio Anagrafe di Genova per l'acquisizione dei Certificati richiesti.

Genova, 01/03/2016

Geom. Enrico Alessio

Allegati:

- A Visura Catastale e planimetria alloggio
- B certificati anagrafe
- C Amministrazione condominiale
- D Fotografie



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

Il sottoscritto Geom. Enrico Alessio, in qualità di esperto nominato nella procedura
promossa da ITALFONDIARIO SPA **contro A**

attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori
procedenti o intervenuti ed ai debitori, a mezzo di PEC e/o posta ordinaria, presso i
rispettivi domicili, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 01/03/2016

L'Esperto
Geom. Enrico Alessio

