

R.E. 13/2016

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**SEZIONE VII<sup>A</sup>**

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura di espropriazione immobiliare promossa da**

BANCA CARIGE SPA

Avv. Ernesto Lavatelli

**Contro**

**[REDACTED]** - (debitrice esecutata)

**G.E. DOTT. MIRKO PARENTINI**

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

Il Consulente

Genova, 13/12/2016



## SOMMARIO

	Premessa (Quesito)	pag. 3
<b>Cap. Primo</b>	Beni pignorati (Alloggio)	pag. 6
	Dati tecnici	
	Calcolo superficie virtuale	
	Identificativi catastali	
	Regolarità catastale	
	confini	
<b>Cap. Secondo</b>	Descrizione sommaria	pag. 8
<b>Cap. Terzo</b>	Stato di possesso	pag. 8
<b>Cap. Quarto</b>	Vincoli e oneri giuridici	pag. 8
<b>Cap. Quinto</b>	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 11
<b>Cap. Sesto</b>	Attuali e precedenti proprietari	pag. 11
<b>Cap. Settimo</b>	Regolarità edilizia	pag. 11
<b>Cap. Ottavo</b>	Indagine urbanistica	pag. 12
<b>Cap. Nono</b>	Vincoli	pag. 12
<b>Cap. Decimo</b>	Certificazione Energetica	pag. 12
<b>Cap. Undicesimo</b>	Caratteristiche descrittive	pag. 12
<b>Cap. Dodicesimo</b>	Valutazione del prezzo a base d'asta	pag. 13
<b>Cap. Tredicesimo</b>	Divisione in lotti	pag. 15
<b>Cap. Quattordicesimo</b>	Attività svolte dal C.T.U.	pag. 15

## 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 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
  - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) 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
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, verifichi 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** dell'abitazione sita in Genova, via del Capriolo 17/13, piano sesto (con ascensore). Alloggio composto da 5,5 vani catastali.



## Capitolo Primo

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

#### 1. Immobile ALLOGGIO

Quota intera dell'appartamento sito in Comune di Genova, via del Capriolo 17/13 (foto). Alloggio posto al Piano Sesto, composto da ingresso e disimpegno, due camere da letto, sala, tinello, cucinino, bagno e poggiolo. Condominio con ascensore.

##### 1.1. Dati tecnici

superficie netta = arrotondato a mq 78,00;

superficie lorda = mq. 93,30 arrotondato a mq 93,00;

poggiolo = mq 4,50;

altezza netta = m 3,00;

volume totale lordo arrotondato = mc. 308,00;

##### 1.2. Calcolo superficie virtuale

Alloggio: mq. 94,20, arrotondato a mq 94,00 (mq. 93,30 + 20% della superficie del poggiolo ovvero mq. 0,90).

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

Catasto Fabbricati del Comune di Genova; intestazione: [REDACTED] nata a Scandiano il 14/06/1926 per l'intero. Identificativi dell'immobile: Comune di Genova - Sez. GED - Foglio 38 - Particella 808 - Sub. 15 - ZC 1 - Cat. A/3 - Classe 4 - Cons. vani 5,5 - Sup. Catastale mq 95 (escluse aree esterne mq 94,00) Rendita € 923,17.

##### 1.4. Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

##### 1.5. Confini

Nord: muro perimetrale e distacco,

[REDACTED]

Est: muro perimetrale e distacco,

Sud: in parte vano scala ed in parte muri in comune con alloggio int 13,

Ovest: muro perimetrale e distacco.

## **Capitolo Secondo**

### **DESCRIZIONE SOMMARIA**

#### **Caratteristiche della zona:**

Zona a carattere abitativo popolare, periferica con scarso traffico veicolare; l'alloggio fa parte di edificio in condominio in buone condizioni di manutenzione, che si affaccia su distacco su sulla via del Capriolo che è strada di dimensioni ridotte. La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è servita da mezzi pubblici di trasporto sulla via Fereggiano e/o largo Merlo (strada principale da cui si dirama via del Capriolo); i servizi commerciali sono scarsi.

#### **Collegamenti pubblici:**

Stazione Ferrovia a circa 3,5 Km, autostrada a 6 Km, mezzi AMT a poca distanza.

## **Capitolo Terzo**

### **STATO DI POSSESSO**

L'appartamento, è nel possesso dell'esecutata che è ivi residente a far data dal 14/05/1992. All'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova non è stato rinvenuto alcun atto di matrimonio sebbene la signora oggi vedova sia stata sposata in regime di separazione dei beni **(certificati anagrafe 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: la signora [REDACTED] è stata sposata in regime di separazione dei beni ed è vedova; agli atti del Comune di Genova non è stato rinvenuto alcun atto di matrimonio; l'esecutata è residente nell'alloggio [certificati anagrafe allegati sub "B"].

**4.1.3.** Atti di asservimento urbanistico: nulla.

**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:**

- In data 30/12/2009 – Reg. Part. 8861 – per ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo rogito del 29/12/2009 rep. 8464/22375 Notaio Rosa Voiello a favore di BANCA CARIGE spa. e contro [REDACTED] (debitore e non datore d'ipoteca Sign. Corrado Malaspina).

**4.2.2. Pignoramento:**

- In data 26/01/2016 – Reg. Part. 1435 - UFFICIALI GIUDIZIARI – Pignoramento immobili del 19/01/2016 Rep 13067/2015, a favore di BANCA CARIGE spa e contro [REDACTED]

**4.2.3. Altre trascrizioni:**

- In data del 19/01/1995 – Reg. part. 1254 – atto a rogito Notaio Paolo Lizza in Genova in data 28/12/1994 Rep 34928 a favore di [REDACTED]

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1.** di conformità urbanistica edilizia: L'alloggio NON è regolare sotto il profilo urbanistico edilizio. Ho rilevato talune modifiche eseguite in corso di costruzione del fabbricato in difformità al progetto (porta finestra sala/balcone) e lievi modifiche interne quali la porta del bagno leggermente spostata, nonché il varco di accesso al



disimpegno dall'ingresso di dimensioni inferiori e ancora l'esistenza di una spallina in corrispondenza del varco di accesso alla cucina - **(disegno abusi allegato sub "C")**.

Considerato che il progetto è del 1962 e che la planimetria catastale depositata è del 1965 e che sussiste il Decreto di Abitabilità è possibile procedere alla sanatoria ai sensi della LR 45/2008 art. 7 comma 1, che NON sconta sanzioni in virtù del doppio requisito (presenza di accatastamento e di decreto di agibilità). Devono invece considerarsi gli oneri professionali per la cura della pratica di sanatoria che stimo in € 1.300,00 oltre oneri di legge compresi i diritti comunali per il deposito della pratica.

*In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che*



le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

4.3.2. di conformità catastale: Nulla.

#### Capitolo Quinto

##### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La situazione contabile riferita all'amministrazione condominiale maturata all'11/11/2016 riporta una situazione debitoria pari ad € 2.214,37 (allegato sub "D"). La posizione dell'esecutata consegue un atto di pignoramento verso terzi curato dall'Avv. Iacobelli come da specifica allegato sub "D".

#### Capitolo Sesto

##### ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

###### 6.1. Attuali proprietari

All'esecutata il bene è pervenuto per rogito Notaio Paolo Lizza in Genova del 28/12/1994 Rep 34928 trascritto a Genova In data del 19/01/1995 - Reg. Part. 1254.

###### 6.2. Precedenti proprietari

Oltre il ventennio.

#### Capitolo Settimo

##### REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio in condominio di cui fa parte il cespite in esproprio è stato costruito nel 1962 a seguito del progetto edilizio 812/1961 e 127/1962 a cui è seguita l'ordinanza del Sindaco 2588 del 6/09/1962 allegato sub "E".

Decreto di abitabilità rilasciato in data 28/12/1964, num. 4007 - allegato sub "E".

L'alloggio non è regolare per la sussistenza di talune modifiche quali l'apertura della porta finestra che dalla cucina conduce sul poggiolo e talune lievi modifiche interne



quali la porta del bagno leggermente spostata, nonché il varco di accesso al disimpegno dall'ingresso di dimensioni inferiori e ancora l'esistenza di una spallina in corrispondenza del varco di accesso alla cucina allegato sub "C"). Le modifiche risalgono certamente all'epoca di costruzione del fabbricato e comunque entro il 1/09/1967 visto che il catasto (del 1965) le riporta in planimetria.

#### Capitolo Ottavo

#### INDAGINE URBANISTICA

P.U.C. *Ambito di riqualificazione Urbanistica - Residenziale "AR-UR"*.

#### Capitolo Nono

#### VINCOLI

Nulla.

#### Capitolo Decimo

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA (LR 29 maggio 2007 n.22)

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. n. 54069, prot. PG/2016/0308697 Rilasciato il 13/12/2016 con Scadenza il 13/12/2026 - Classe Energetica "G"). Allegato sub "F".

#### Capitolo Undicesimo

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

##### 11.1. Descrizione del Fabbricato in Condominio

Il condominio (foto) di cui fa parte l'alloggio è stato costruito nel 1962/1963. Lo sviluppo planimetrico è regolare. L'edificio è una torre che poggia su un corpo basso adibito a box auto; i piani fuori terra sono dieci. La struttura del caseggiato è in c.a. e la copertura è piana. Le facciate sono in buono stato di manutenzione e presentano finitura in intonaco tinteggiato. Vi sono poggiosi in aggetto e l'aspetto architettonico è quello tipico degli anni 1960-1970, ovvero piuttosto schematico e regolare. L'aspetto



complessivo è buono. L'androne condominiale ha pavimento e rivestimento in marmo e i gradini del vano scala sono anch'essi in marmo. Vi è l'ascensore e il riscaldamento è centralizzato

#### 11.2. Descrizione alloggio oggetto di stima

L'alloggio insiste al sesto piano del condominio. E' composto da ingresso e disimpegno, sala, cucinino, ripostiglio, bagno e due camere. **(fotografie allegato "G")**. Pavimenti in pezzatura di marmo. Pareti e soffitti tinteggiati. Finestre in alluminio smaltato bianco e avvolgibili; porte interne in legno ordinario; porta d'ingresso blindata. Bagno con pavimento in monocottura e rivestimento in piastrelle di ceramica. Cucina con pavimento in monocottura e rivestimento di ceramica. Vi sono l'impianto citofonico, televisivo ed elettrico. Riscaldamento centralizzato condominiale.

### 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. 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

L'indirizzo ove insiste l'immobile è rintracciabile nelle tabelle OMI nell'ambito del Codice di Zona D01, microzona catastale 73 - Fascia/zona "Periferica/Quezzi-Fereggiانو". I valori OMI di riferimento per la categoria catastale A/3 variano da MINIMO €/mq 1.000,00 a MASSIMO €/mq 1.450,00 e MEDIO €/mq 1.225,00. L'alloggio stimato si attesta sui valori minimi essendo di caratteristiche discrete ma inserito in una zona con scarso parcheggio per autoveicoli ed in fabbricato di grandi dimensioni.

### 12.4. Stima Immobile

**LOTTO UNICO:** alloggio con superficie virtuale di mq. 94,00.

Alloggio: mq. 94,00 x €/mq. 1.000,00 = € 94.000,00

### 12.5. Stima del valore a base d'asta tenuto conto dei vizi

Come indicato ai capitoli 4.3.1 e 4.3.2 i costi da sostenere per regolarizzare sono stimati in € 1.300,00 e quindi detti costi andranno dedotti interamente sul valore di stima dell'importo a base d'asta.

1. Valore di stima: Quota 100% di € 94.000,00	=	€ 94.000,00
2. Oneri per regolarizzare		€ <u>1.300,00</u>
3. Valore a base d'asta della quota pignorata (100%)		€ 92.000,00 (arr.)



## **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'III.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. M. Parentini;
- Giuramento all'udienza del 28/06/2016;
- Fissazione del sopralluogo in data 13/07/2016 mediante l'invio di raccomandata all'esecutato e per conoscenza al precedente;
- Sopralluogo compiuto il 22/07/2016 per esigenze dell'esecutata.

#### **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 del Certificato Storico di Residenza.

Geom. Enrico Alessio

Genova, 13/12/2016



**Allegati:**

- A Visura Catastale e planimetria alloggio
- B Certificati anagrafe
- C abusi edilizi
- D situazione amministrazione condominiale
- E Licenza edilizia del fabbricato e certificato abitabilità
- F Attestato di Prestazione Energetica
- G Documentazione fotografica

**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 BANCA CARIGE SPA contro ██████████ 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, 13/12/2016

L'Esperto  
Geom. Enrico Alessio

