Enrico Alessio geometra - [redacted]

R.E. 382/2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII^

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

[redacted]

Contro

[redacted]

G.E. DOTT. SSA PAOLA ZAMPIERI

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

Il Consulente

Genova, 21/11/2016

[redacted]

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 756e91f43639e99fe42aa6a8104f3290

[redacted]

SOMMARIO

	Premessa (Quesito)	pag. 3
Cap. Primo	Beni pignorati (Alloggio)	pag. 6
	Dati tecnici	
	Calcolo superficie virtuale	
	Identificativi catastali	
	Regolarità catastale	
	confini	
Cap. Secondo	Descrizione sommaria	pag. 8
Cap. Terzo	Stato di possesso	pag. 9
Cap. Quarto	Vincoli e oneri giuridici	pag. 9
Cap. Quinto	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 11
Cap. Sesto	Attuali e precedenti proprietari	pag. 11
Cap. Settimo	Regolarità edilizia	pag. 12
Cap. Ottavo	Indagine urbanistica	pag. 12
Cap. Nono	Vincoli	pag. 12
Cap. Decimo	Certificazione Energetica	pag. 13
Cap. Undicesimo	Caratteristiche descrittive	pag. 13
Cap. Dodicesimo	Valutazione del prezzo a base d'asta	pag. 14
Cap. Tredicesimo	Divisione in lotti	pag. 15
Cap. Quattordicesimo	Attività svolte dal C.T.U.	pag. 15

[redacted]

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 756e91f43639e99fe42aa6a81043290

[redacted]

PREMESSA

QUESITO

Io sottoscritto Enrico Alessio, geometra, libero professionista con studio in Genova, [redacted], sono stato nominato C.T.U. con ordinanza del G.E. Dott.ssa Paola Zampieri 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 operazione 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

[redacted]

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 756e91f43639e99fe42aa6a8104f3290

[redacted]

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;

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,

[redacted]

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 756e91f43639e99fe42aa6a81104f3290

[redacted]

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 del'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

[redacted]

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 756e91f43639e99fe42aa6a8104f3290

[redacted]

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, delegazione Cornigliano, via San Giovanni d'Acri 14/4 con parte di lastrico solare di copertura e cantina; l'alloggio è al piano quarto (senza ascensore). Alloggio composto da 6 vani catastali.

Capitolo Primo

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

1. Immobile ALLOGGIO

Quota intera dell'appartamento sito in Comune di Genova, delegazione Cornigliano,

[redacted]

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 756e91f43639e99fe42aa6a8104f3290

[redacted]

via San Giovanni d'Acri 14/4 (foto). Alloggio posto al Piano quarto (condominio senza ascensore), composto da ingresso e corridoio, tre camere da letto, sala, cucina, bagno e due poggioli; vi sono altresì quali accessori, una cantina e una parte di lastrico solare di copertura del condominio.

1.1.Dati tecnici

superficie netta = arrotondato a mq 88,00;

superficie lorda = mq. 105,60 arrotondato a mq 106,00;

poggioli = mq 10,80;

parte di lastrico solare = mq 29,90

cantina = mq 4,80

altezza netta = m 2,94;

volume totale lordo arrotondato = mc. 364,00;

1.2. Calcolo superficie virtuale

Alloggio: mq. 115,46, arrotondato a mq 115,00 (mq. 105,60 + 20% della superficie dei poggioli ovvero mq. 2,16 + 15% della superficie del lastrico solare sino a mq 25,00 e 5% per la superficie eccedente i mq 25, e quindi in totale mq 6,50 + 25% della superficie della cantina ovvero mq 1,20).

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

L'appartamento, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova; l'intestazione catastale è: [redacted] Gli identificativi dell'immobile sono: Comune di Genova – Sezione Cor - Foglio 80 - Particella 112 – Sub. 5 – ZC 1A – Cat. A/3 - Classe 4 – Consistenza vani 6,0 – Sup. Catastale mq 118 (escluse aree esterne mq 110,00) Rendita € 557,77.

[redacted]

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 756e91f43639e99fe42aa6a81104f3290

[redacted]

1.4. Regolarità catastale

La planimetria catastale NON corrisponde allo stato dei luoghi; ho rilevato un'imprecisione grafica nel locale cucina (piccola parete che nella realtà non esiste).

1.5. Confini

Nord: muro perimetrale e distacco,

Est: muro perimetrale e distacco,

Sud: in parte vano scala, in parte alloggio interno 6 ed in parte alloggio del civico 16 di via San Giovanni d'Acri,

Ovest: in parte vano scala ed in parte muro perimetrale e distacco.

Capitolo Secondo

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:

Zona a carattere abitativo popolare in fase di riqualificazione urbanistica, centrale con traffico veicolare ordinario; l'alloggio fa parte di edificio in condominio in ottime condizioni di manutenzione, che si affaccia sulla via San Giovanni d'Acri, recentemente collegata con la tangenziale in corso di completamento che collega il centro cittadino con le delegazioni di ponente. La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è servita da mezzi pubblici di trasporto (la rimessa AMT è posta di fronte all'edificio); i servizi commerciali sono buoni. Il casello autostradale più vicino si trova a circa 2,5 Km.

Nei pressi dell'edificio vi è un'ampia area gerbida facente parte delle ex acciaierie, che sarà oggetto di riqualificazione.

Collegamenti pubblici:

Stazione Ferrovia a circa 2 Km, autostrada a 2,5 Km, mezzi AMT a poca distanza.

[redacted]

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 756e91f43639e99fe42aa6a8104f3290

[redacted]

Capitolo Terzo

STATO DI POSSESSO

L'appartamento, è nel possesso delle esecutate. [redacted]

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:

Nulla; [redacted]

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nulla.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

omissis

OMISSIS

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistica edilizia: NULLA.

[redacted]

Firmato Da: ALESSIO ENRIC

[redacted]

4.3.2. di conformità catastale: € 550,00 oltre oneri di legge, per parcella del professionista, compresa tassa per deposito pratica di variazione catastale D.O.C.F.A.

Capitolo Quinto

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La situazione contabile riferita all'amministrazione condominiale maturata ad oggi risulta regolare [redacted]

Capitolo Sesto

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

omissis

[redacted]

Capitolo Settimo

REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio in condominio di cui fa parte il cespite in esproprio è stato costruito nell'anno 1929-1930 in forza di progetto 250/1929. Trattasi quindi di un fabbricato di epoca antecedente al 1942. L'alloggio è regolare sotto l'aspetto urbanistico edilizio. Sussiste però una piccola difformità con la planimetria catastale del 1955 che porterebbe a pensare ad un abuso edilizio seppur di scarsissima importanza. Preciso che la planimetria catastale seppur non probatoria può essere utilizzata (in particolare se di recente deposito presso gli uffici preposti), quale documento di verifica, in assenza di altri elementi amministrativi. Nel nostro caso la planimetria risale al 1955 ed è quindi molto vecchia e di scarsa affidabilità; comunque l'esame di detto documento rileva l'esistenza di una piccola parete nella cucina che dalle caratteristiche grafiche pare un'imprecisione (è tracciata in maniera approssimativa e non è segnata alcuna porta e neppure è identificata la destinazione d'uso dello spazio ricavato - dispensa? Ripostiglio?). Tenuto conto che nella realtà detta parete non esiste, e tenuto altresì conto delle considerazioni più sopra esposte, non ritengo trattasi di abuso edilizio bensì di semplice errore grafico.

Non esiste il Decreto di Abitabilità/Agibilità.

Capitolo Ottavo

INDAGINE URBANISTICA

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

Capitolo Nono

VINCOLI

Nulla.

[redacted]

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 756e91f43639e99fe42aa6a81104f3290

[redacted]

Capitolo Decimo

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (LR 29 maggio 2007 n.22)

Attestato di Prestazione Energetica [redacted] Rilasciato il [redacted] con Scadenza [redacted]

Capitolo Undicesimo

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

11.1. Descrizione del Fabbricato in Condominio

Il condominio [redacted]) di cui fa parte l'alloggio è stato costruito nel 1929-1930. L'edificio emerge dalla strada per sei piani oltre all'interrato adibito a cantine. La struttura del caseggiato è in promiscua (c.a. e pietrame) e la copertura è piana.

Le facciate sono in ottimo stato di manutenzione e presentano finitura in intonaco tinteggiato con lesene e decori in spessore.

I poggioli in aggetto impreziosiscono l'aspetto generale. Il vano scala è ampio e luminoso e potrebbe potenzialmente ospitare un ascensore.

11.2. Descrizione alloggio oggetto di stima

L'alloggio insiste al quarto piano del condominio. E' composto da piccolo ingresso e corridoio, sala, cucina, bagno e tre camere [redacted]

Pavimenti in graniglia alla genovese. Pareti e soffitti tinteggiati. Finestre in legno ordinario smaltato bianco e persiane alla genovese; porte interne in legno ordinario; porta d'ingresso in legno non blindata.

Bagno con pavimento in monocottura e rivestimento in piastrelle di ceramica.

Cucina con pavimento in graniglia e rivestimento di ceramica.

Vi sono l'impianto citofonico, televisivo ed elettrico. Riscaldamento autonomo.

La cantina è al piano seminterrato ed è in cattive condizioni.

[redacted]

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 756e91f43639e99fe42aa6a8104f3280

[redacted]

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 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 D44, microzona catastale 18 – Fascia/zona "Periferica/Cornigliano TU.B. ... omissis ....". I valori OMI di riferimento per la categoria catastale A/3 variano da MINIMO €/mq 950,00 a MASSIMO €/mq 1.350,00 e MEDIO €/mq 1.150,00. L'alloggio stimato si attesta sui valori medio bassi essendo di caratteristiche discrete

[redacted]

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 756e91f43639e99fe42aa6a8104f3290

[redacted]

con la facciata principale recentemente ristrutturata ed ancora essendo defilato rispetto al centro di Cornigliano e direttamente collegato con la nuova tangenziale che collega il centro cittadino con il ponente. Inoltre, alle spalle del fabbricato non vi sono edifici ma un'area libera che sarà oggetto di riqualificazione.

12.4. Stima Immobile

LOTTO UNICO: alloggio con superficie virtuale di mq. 115,00.

Alloggio: mq. 115,00 x €/mq. 1.000,00 = € 115.000,00.

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

Non ho riscontrato vizi ma unicamente un'imprecisione grafica sulla planimetria catastale. I costi da sostenere per adeguare la planimetria sono stimati in € 550,00 e quindi detti costi andranno dedotti interamente sul valore di stima dell'importo a base d'asta.

1. Valore di stima: Quota 100% di € 132.000,00 = € 115.000,00
2. Oneri per regolarizzare (catasto) € 550,00
3. Valore a base d'asta della quota pignorata (100%) € 114.450,00

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. P. Zampieri;
- Giuramento all'udienza del 15/09/2016;

[redacted]

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 756e91f43639e99fe42aa8a8104f3290

[redacted]

- Fissazione del sopralluogo in data 04/11/2016 mediante l'invio di raccomandata all'esecutato e per conoscenza al procedente;
- Sopralluogo compiuto il 04/11/2016.

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 eventuali autorizzazioni amministrative ed elaborati grafici dei progetti approvati;
- Verifica esistenza del decreto di abitabilità/agibilità;
- Ufficio condono edilizio per l'analisi di eventuali pratiche di sanatoria.
- Ufficio Anagrafe di Genova per l'acquisizione dei Certificati Anagrafici.

Geom. Enrico Alessio

Genova, 21/11/2016

Allegati:

A	Visura Catastale e planimetria alloggio
B	Certificati anagrafe
C	rendiconto amministrazione condominiale
D	Attestato di Prestazione Energetica
E	Documentazione fotografica

[redacted]

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 756e91f43639e99fe42aa6a81041f3290