

TRIBUNALE DI GENOVA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 436/2016 R.G.E.

promossa da:

BANCA CARIGE SpA CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA (creditore procedente)

contro:

xxxxxxxxx (debitore esecutato)

*** **

Giudice Delegato: dott. xxxxxx

*** **

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI

ex art. 568 C.P.C. come riformulato dal D.L. 83/2015 convertito in L.132/2015

Comune di Davagna (GE) – via Serrato, 7

Fg. 40 Particella 175 subalterno 3 (Catasto Urbano)

06 marzo 2017



Io sottoscritto, arch. Patrizia Menta, con studio in Bogliasco, loc. Sessarego n.31, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° d'ordine 3359, ho ricevuto incarico dal Giudice Delegato di redigere una relazione di stima degli immobili pignorati in Comune di Davagna (GE) – via Serrato 7 a catasto fabbricati: abitazione - fg 40 part.175, sub 3 cat.A3, classe 2, vani 8.5, - rendita € 584,74.

Ho quindi preliminarmente provveduto a verificare la completezza dei documenti di cui all'art 567, 2° comma, c.p.c., ovvero:

- a) – estratto del catasto;
- b) – certificati di iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori al pignoramento;
- c) – in alternativa a quanto sub a e b, certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nella documentazione sono inseriti i documenti sub a) e sub b) , che non consentono di verificare la provenienza di tutte le quote proprietarie di tutti i soggetti che hanno ceduto all'esecutato l'immobile in procedura; pertanto, a seguito di richiesta di integrazione depositata in cancelleria il 31.01.17, l'avvocato della parte procedente, xxxxxx, a sufficiente integrazione, in data 21.02.2017 ha depositato :

1. atto di compravendita a rogito del notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, in data 16.06.2006 rep.18234/1125 trascritto a Genova il 23.06.2006 R.G. n° 32630/19715

2. relazione notarile a firma del notaio xxxxxxxxxxxxxxxx del giugno 2006;

A seguito di comunicazione con raccomandata RR in data 31.10.16 inviata al debitore esecutato e comunicazione via pec in data 02.11.16 all'avvocato del creditore, ho effettuato il sopralluogo il 28.11.2016 alla presenza dell'esecutato che mi ha consentito l'accesso.

Pertanto, effettuati gli accertamenti prescritti, consultati gli atti catastali ed ogni altro elemento ritenuto necessario, sono in grado di produrre nel seguito i contenuti della relazione di stima secondo l'elencazione dell'art.173-bis disp.att. c.p.c. come modificato dal DL.83/15.



1) – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

confini

lati sud : corte;

lato sud- ovest:: in parte altra unità immobiliare, in parte distacco;

lato nord- est : area di proprietà;

lato nord- ovest : altra unità immobiliare;

dati catastali

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Genova l'immobile pignorato risulta individuato come segue:

sez. urb. GED fg 40 part.175, sub 3 cat.A3, classe 2, vani 8.5 - rendita € 548,74

via Serrato 7 piano S1-T-1;

e intestati a:

xxxxxxx, nato a Genova il 25.06.1974 – c.f.: xxxxxxxxxxxxxxxx- proprietà intera.

Nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento per essi risultano le seguenti variazioni:

il debitore esecutato xxxxxxxxxxx

acquisisce l' immobile per la quota di 864/864:

- per compravendita con rogito del notaio xxxxxxxxxxx del 16/06/2006 rep. 18234/1125 trascritto a Genova il 23/06/2006 al nn 32630/19715 da:

xxxxxxxxxxxx n. 27.09.1911 per la quota di 30/864;
xxxxxxxxxxxx n. 11.11.1922 per la quota di 126/864;
xxxxxxxxxxxx n.20.06.1921 per la quota di 126/864;
xxxxxxxxxxxx n. 02.11.54 per la quota di 318/864;
xxxxxxxxxxxx n. 15.02.48 per la quota di 63/864;
xxxxxxxxxxxx n. 05.05.1954 per la quota di 63/864;
xxxxxxxxxxxx n. 04.05.1943 per la quota di 63/864;
xxxxxxxxxxxx n. 17.07.1946 per la quota di 63/864;
xxxxxxxxxxxx n. 22.03.1956 per la quota di 4/864;
xxxxxxxxxxxx n. 16.02.1959 per la quota di 4/864,
xxxxxxxxxxxx n.25.05.1964 per la quota di 4/864;

i quali vendono in forza dei seguenti titoli, di seguito riassunti e analiticamente riportati nei sopra richiamati rogito e relazione notarile che il notaio xxxxxxxxxxx certifica e che vengono allegati sub d) ed e) come parte integrante della presente relazione di stima:

1. atto registrato a Ge il 03.10.1896 n°1807 trascritto al reg. part. vol. 339 n°183 portante l'assegnazione di un terreno in Davagna a favore di xxxxxxxxxxx nato nel 1875;

2. xxxxxxx fu xxxxxxx decede il 25.12.1928;
la dichiarazione di successione registrata a Torriglia è del 12.04.1929 al vol. 81 n° 76 e trascritta a Ge il 08.07.29 al reg. part. vol. 1437 n°5378 in forza della quale chiamati all'eredità sono:



xxxxxxxxxxxxx 1/10 moglie;
xxxxxxxxxxxxx 01.09.1906 figlio;
xxxxxxxxxxxxx 14.12.1908 figlia;
xxxxxxxxxxxxx 17.01.13 figlio;
xxxxxxxxxxxxx 18.04.19 figlio;
xxxxxxxxxxxxx 02.10.24 figlia;
xxxxxxxxxxxxx figlia;
xxxxxxxxxxxxx figlia;
xxxxxxxxxxxxx figlia;

per il diritto di piena proprietà

3. xxxxxxxxxxxxxxxx deceduto il 04.12.79 la dichiarazione di successione è registrata a Ge 3, il 13.06.2005 al vol. 234 n° 20 ed ivi trasc. il 23.11.2005 al reg. part. n° 42103 in forza della quale chiamati all'eredità i fratelli xxx;

4. xxxxxxxxxxxx deceduta il 23.05.1993 dichiarazione di successione registrata a Ge 3, il 22.11. 93 al vol.5969 n°44 e trasc. in data 14.09.99 al reg. part. n°18502 e successiva dichiarazione in rettifica della precedente registrata a Ge in data 13.06.2005 al vol. 234 n°21 e trasc. il 23.11.2005 al reg. part. n°42105 in forza delle quali chiamate all'eredità erano le figlie xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

5. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx donano a rogito del notaio xxxxxxxxxxx di Genova il 25.02.1994 rep.num. 41.746/10.000 reg. a Ge il 01.03.94 al n°2168 serie IV trasc. il 03.03.94 al reg. part. n° 3600 a xxxxxxxxxxxx 1/9 ciascuno del diritto di piena proprietà dell'immobile in via serrato 7 in Davagna;

6. xxxxxxxx deceduto il 19.04.94, dispone le proprie sostanze con testamento pubblico a rogito notaio xxxxxxxx in data 01.02.78 rep.n° 26 degli atti di ultima volontà rep. atti fra i vivi con atto a rogito stesso notaio xxxxxxxx il 29.09.94 rep n°179.343/4.081 reg. a Ge il 04.10.94 al n° 11008 a favore di xxxxxxxx, xxxxxxxx dich. di successione reg. a Ge. 3, il 07.10.94, al vol. 6124 n° 14 trasc. il 21.03.2000 al reg part n° 15787 e dichiarazione di successione integrativa alla precedente reg. a Ge il 09.03.2006 al vol.271 n°5 precisandosi che in data 13.06.2005 è stata presentata errata denuncia di successione all'uff. di Ge 3 al vol 234 n° 22;

7. xxxxxxxxxxxx deceduto il 20.01.2000 dichiarazione di successione registrata a Ge 3 il 20.01.2003 al vol.129 n°19 ed ivi trascritta il 10.02.2005 al reg.part. n° 3732 in forza della quale chiamati all'eredità erano il coniuge xxxxxxxxxxxxxx e i figli xxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

8. xxxxxxxxxxxx deceduto il 01.02.2002 dichiarazione di successione registrata a Ge 3, il 07.06.2002, al vol.100 n° 35 trasc.il 25.03.2005 al reg. part. n°7066 in forza della quale chiamato all'eredità per legge era il figlio xxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

9. xxxxxxxxxxxx deceduta il 09.06.2004 dichiarazione di successione reg a Ge 3 il 27.06.2005 al vol. 236 n°22 e trascritta il 15.10.2005 al reg. part. n°35347 in forza della quale chiamati all'eredità xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, delle figlie della sorella pre-morta, xxxxxxxx, che sono xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, dei figli del fratello pre-morto, xxxxxxxx, che sono xxxxxxxxxxxx, e del figlio del fratello pre-morto, xxxxxxxx, che è xxxxxxxxxxxx;

10. xxxxxxxxxxxx deceduta il 07.03.2005 dichiarazione reg. a Ge 3, il 20.02.2006, al vol 268 n°12 in forza al quale chiamati ad eredità i figli xxxxxxxxxxxx il tutto come risulta all'atto dello stesso rogito con il xxxxxx in corso di registrazione;

11. xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx, ereditano in forza di successione dal padre xxxxxxxx e dalla madre xxxxxxxx dal fratello xxxxxxxx e per la quota di 8/378 ciascuno da xxxxxxxx deceduta nel 2004;

12. xxxxxxxxxxxx eredita in forza di successione per la quota di 22/63 da xxxxxxxx deceduto nel 2002, (sub 1 sub 2 e la terra), al quale era stata fatta la donazione di una quota da xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, e per la quota di 8/378 da xxxxxxxx deceduta nel 2004;

13. xxxxxxxxxxxx eredita in forza di successione dal padre xxxxxxxxxxxx, dalla madre xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/48 deceduta nel 2005 per la quota di 8/756 da xxxxxxxx deceduta nel 2004;



14. xxxxxxxxxxxxxxxx eredita in forza di successione dal padre xxxxxxxxxxxxxxxx, dalla madre xxxxxxxxxx per la quota di 1/48 deceduta nel 2005 per la quota di 8/756 da xxxxxxxxxx deceduta nel 2004 ;
15. xxxxxxxxxxxxxxxx eredita in forza di successione dalla madre xxxxxxxxxx e per la quota di 8/756 da xxxxxxxxxxxxxxxx;
- 16 xxxxxxxxxxxxxxxx che eredita in forza di successione dalla madre xxxxxxxxxx per la quota di 8/756 da xxxxxxxxxxxxxxxx;
17. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxereditano da xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 4/864 ciascuno;

-0000000-

regolarità della trascrizione del pignoramento

La serie di trascrizioni risulta continua e non si rilevano omissioni fiscalmente rilevanti quali omessa denuncia di successione o simili.

2) – DESCRIZIONE DEL BENE

natura

L'area in cui è collocato l'immobile oggetto di intervento è caratterizzata dall'esistenza di insediamento residenziale, con annesse aree naturali su un contesto collinare coltivato.

L'insediamento è ad uso prettamente residenziale/agricolo;

L'immobile, definibile come una casa a pseudo-schiera mono familiare, ha subito variazioni nel tempo,

L'individuo edilizio è affiancato verso monte da una fila di case di identica tipologia occupando il lotto di testa;

L'unità ha pianta rettangolare con basamento seminterrato, e una elevazione di due piani interamente fuori terra ai quali si accede sia internamente che esternamente percorrendo una scala esterna che nel corso degli anni aveva assunto la funzione di elemento distributore ai diversi piani usati ognuno come unità distinte;

- Il piano seminterrato (cantina) è in pietra grezza e solaio in legno non di buona fattura; il locale si presenta da ristrutturare nella sua totalità e presenta estese zone infiltrative; Le finestre sono ricavate ognuna in una profonda strombatura.
- A livello della cantina è annessa una corte di circa 56 mq;
- Il piano terra è composto dalla cucina-soggiorno e dalla scala per l'accesso al piano superiore;
- l'ingresso è affacciato al balcone;
- Il piano primo (notte) è costituito da due camere ed un bagno;
- La copertura è a due falde, caratterizzata da struttura in legno e tegole marsigliesi;



ubicazione

L'immobile è collocato sulla Via Serreto che è una strada con consistente pendenza e senza sbocco veicolare;

La Via Serreto è posta sulla parte terminale della Via Bombrini verso La Scoffera;

elementi costruttivi

- la struttura è in muratura portante di pietra, sono presenti all'esterno tracce del vecchio intonaco con riprese a rinzaffo;
- i solai di calpestio sono in struttura lignea;
- la copertura è a falde, su base quadrata;
- la scala interna ha pedate in ardesia;
- le partizioni dei singoli locali sono realizzate in tavolati laterizi;
- sono in alluminio i portoncini di ingresso, le porte interne sono in legno;
- finestre e portefinestre sono in alluminio con vetrocamera, le persiane sono o in cattivo stato conservativo o assenti;
- le pavimentazioni di tutti i vani sono in monocottura;
- la piastrellatura del bagno sono in ceramica di pezzatura medio-piccola.
- l'impianto idro-termo-sanitario è regolato dalla caldaia a gas con radiatori di alluminio;
- sono presenti le dotazioni impiantistiche correnti;

stato di manutenzione

Lo stato di conservazione interno all'immobile è accettabile mentre per quanto riguarda le facciate ed più in generale la copertura e la corte esterna richiedono manutenzione;

divisibilità in lotti

Per, dimensioni, il bene in procedura non è utilmente divisibile in lotti .



dimensioni

	descrizione	superficie mq	rapporto mercantile	prodotto	mq
S1	SL principale sub 9	110,00	1		108,00
S1	secondaria: balcone sub 9	12,50	0,5		6,25
S1	secondaria : cantina	53,50	0,4		21,40
S1	ripostiglio	10,70	0,4		4,28
	superficie commerciale				139,93
S4	terreno pertinenziale	59,00	1		59,00



3) – STATO DI POSSESSO DEL BENE

titolo di acquisizione

xxxxxxxxxxxxx ha acquisito l'immobile:

- per compravendita con rogito del notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 16/06/2006 trascritto il 23/06/2006 al nn 32630/19715, da xxxxxxxxxxxx per la quota di 30/864, da xxxxxxxxxxxx per la quota di 126/264, da xxxxxxxx per la quota di 126/864, da xxxxxxxxxxxx per la quota di 318/864, da xxxxxxxxxxxx per la quota di 63/864, da xxxxxxxxxxxx per la quota di 63/864, da xxxxxxxxxxxx per la quota di 63/864, da xxxxxxxxxxxx per la quota di 63/864, da xxxxxxxxxxxx per la quota di 4/864, da xxxxxxxxxxxx per la quota di 4/864, da xxxxxxxxxxxx per la quota di 4/864;

comproprietari

Non risultano comproprietari o usufruttuari diversi dal debitore esecutato;

stato di occupazione, locazione con titolo opponibile

L'alloggio è occupato dal proprietario, che vi ha la residenza e lo occupa come abitazione principale.

continuità delle trascrizioni

La serie di trascrizioni risulta continua e non si rilevano omissioni fiscalmente rilevanti quali omessa denuncia di successione o simili.

4) – FORMALITA' VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nulla da segnalare.

5) – FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CANCELLABILI O NON OPPONIBILI

Nulla da segnalare.

6) – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

E' stata presentata una DIA (pratica. n° 48/2006 prot. 5250 del 12.07.2006) i cui contenuti non sono stati interamente realizzati, è da tempo scaduta di validità e non è stata ad oggi comunicata la fine lavori.

Gli oneri di urbanizzazione dovuti in base alla DIA originaria sono stati versati in quota parte di € 490,03 sul totale dovuto di € 1.957,03.

La regolarizzazione comporta la presentazione della comunicazione tardiva di fine lavori con varianti, (nel caso in esame le varianti coincidono con quanto non eseguito), con conseguente ricalcolo dell'eventuale differenza dovuta a titolo di oneri di urbanizzazione e la corresponsione della sanzione di € 1.033,00.

Poi ché quanto realizzato non comporta variazioni di destinazioni d'uso di parti residenziali, non è dovuta la



richiesta di rilascio di nuovi certificati di agibilità ma occorrerà provvedere alla variazione della planimetria catastale coerentemente allo stato attuale e al progetto di variante finale depositato con la dichiarazione di fine lavori.

7) – SANATORIA DI OPERE ABUSIVE

Non sono riscontrate opere abusive.

-0000000-

8) – GRAVAMI DA CENSO LIVELLO O USO CIVICO

Non risultano attivati gravami da censo;

per sua natura, il bene non può essere gravato da livello;

non risultano usi civici gravanti sul lotto su cui insiste il fabbricato.

-0000000-

9) – SPESE DI GESTIONE E STRAORDINARIE

Per sua natura l'immobile essendo una casa indipendente non ha amministratore ne spese di gestione ;

10) – ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni pignorati con procedura 436/2016:

abitazione - fg 40 part.175, sub 3 cat.A3, classe 2, vani 8.5 - rendita € 548,74

risultano, dalla documentazione depositata dal precedente:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Genova il 23/06/2006 n.ri 32634/7692 concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - Cassa di risparmio di Genova e Imperia con sede a Genova (GE) e contro xxxxxxxxxxxxxxxx;

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Genova il 30/01/2013 n.i.2741/289; a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede a Genova (GE) e contro xxxxxxxxxxxxxxxx;

- **verbale di pignoramento** trascritto a Genova il 20.05.2016 n.i. 14260/9956 ; a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede a Genova (GE) e contro xxxxxxxxxxxxxxxx;



11) – STIMA DEL BENE

Si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

Si tiene inoltre conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dei fabbricati; sono state inoltre accertate le condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore medio degli immobili nella zona, attribuendo i valori sotto evidenziati:

	<i>superficie commerciale</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore complessivo</i>
	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
appartamento sub 3	140,00	700,00	98.000,00
<i>adeguamenti e correzioni</i>			
sanzione comunicazione tardiva di fine lavori			- 1.033,00
accatastamento comprese spese tecniche			- 600,00
verifica e certificazione di conformità impianti idro- termo- sanitario ed elettrico			- 3.500,00
totale unità sub 3		663,34	92.867,00
terreno pertinenziale	59	40,00	2.360,00
PROBABILE VALORE DI MERCATO del totale dei beni in procedura			95.227,00



12) – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione energetica, obbligatoria per l'immobile in procedura, è stata redatta e depositata nell'ambito di questa perizia.

L' attestato di prestazione energetica (APE) è allegato in copia sub c;

13) – DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTI EX D.M. 22.1.08 n.37

Non risulta reperibile la dichiarazione di conformità degli impianti di cui all'art.7 DM 37/08: come da comma 6 dello stesso articolo dovrà quindi essere rilasciata una dichiarazione di rispondenza da un tecnico dotato dei requisiti richiesti allo stesso comma (professionista iscritto all'albo o, per casi non ricadenti in art.5, comma 2, responsabile tecnico di impresa abilitata) ovvero dovranno essere sostituiti gli impianti non a norma secondo le caratteristiche tecniche e procedure e con l'intervento dei soggetti previsti dallo stesso DM 37/08.

14) – NOTIFICA AI CREDITORI

L' avvocato del precedente ha provveduto a depositare gli avvisi ai creditori iscritti in data 18.01.2017.

Genova, 06 marzo 2017

(arch. Patrizia Menta)

ALLEGATI:

- a) - Documentazione fotografica
- b) - Planimetria dell'immobile
- c) - Attestato di Prestazione Energetica, ricevuta deposito e protocollo Regione
- d) - Atto di compravendita del 16.06.2006
- e) - Relazione notarile del giugno 2006;

