

R.E. 965/2013

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Rosario Annunziata

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Condominio Via H. Berlioz 1-2-B – Via E. Fermi 13-33 - (creditori precedenti)

Avv. Paolo Gatto

Contro

(debitore esecutato)

*Relazione di stima del geometra Fabio Giardino*

## SOMMARIO

	<i>Premessa - Quesito</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Cap. Primo</i>	<i>Identificazione bene pignorato</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Cap. Secondo</i>	<i>Descrizione sommaria</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Cap. Terzo</i>	<i>Stato di possesso</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Cap. Quarto</i>	<i>Vincoli e oneri giuridici</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Cap. Quinto</i>	<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	<i>pag. 7</i>
<i>Cap. Sesto</i>	<i>Attuali e precedenti proprietari</i>	<i>pag. 7</i>
<i>Cap. Settimo</i>	<i>Regolarità edilizia</i>	<i>pag. 7</i>
<i>Cap. Ottavo</i>	<i>Indagine urbanistica</i>	<i>pag. 8</i>
<i>Cap. Nono</i>	<i>Vincoli</i>	<i>pag. 8</i>
<i>Cap. Decimo</i>	<i>Caratteristiche descrittive</i>	<i>pag. 8</i>
<i>Cap. Undicesimo</i>	<i>Valutazione del prezzo a base d'asta</i>	<i>pag. 9</i>
<i>Cap. Dodicesimo</i>	<i>Divisione in lotti</i>	<i>pag. 10</i>
<i>Cap. Tredicesimo</i>	<i>Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.</i>	<i>pag. 10</i>

#### PREMESSA - QUESITO

Il sottoscritto geom. Fabio Giardina, libero professionista con studio in Genova, Piazza Tommaseo 2/4 - tel. 010/36.58.22, iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n. 2904 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con provvedimento dell'ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione Dott. Rosario Ammendolia, veniva nominato quale Esperto d'ufficio e riceveva incarico di redigere il giudizio di stima del bene pignorato interessato dall'esecuzione 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;
- b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile;
- d) 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. 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;
  4. 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;  
dovranno essere indicati:
    - le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni,
    - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di culttura,
    - 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.)
  5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non

opponibili all'acquirente;

devono essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie,

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

e) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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.

#### BENE PIGNORATO

**LOTTO UNICO:** unità immobiliare ad uso abitativo sita in Comune di Genova - Municipio Valpolcevera (Rivarolo) - Via Enrico Fermi civico 33 interno 15, e locale ad uso cantina sito in Comune di Genova - Municipio Valpolcevera (Rivarolo) - Via Enrico Fermi civico 33 interno 1.

#### CAPITOLO PRIMO - IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

##### 1. Immobile

Metà quota (1/2) della proprietà superficaria dell'abitazione sita in Genova - Municipio Valpolcevera (Rivarolo) - Via Enrico Fermi contrassegnata col numero interno 15 del civico 33 (vedi foto), composta da ingresso/soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, balcone.

Metà quota (1/2) della proprietà superficaria della cantina sita in Genova - Municipio Valpolcevera (Rivarolo) - Via Enrico Fermi contrassegnata col numero 1 del civico 33 (vedi foto), posta al piano primo sottostrada e della superficie catastale di mq. 6.

##### 1.1. Dati tecnici

###### Abitazione:

superficie commerciale = mq. 108,00;

superficie utile abitazione = mq. 88,00;

altezza media interna abitazione = m. 2,70;

###### Cantina:

superficie commerciale = mq. 6,00;

superficie utile = mq. 4,00;

altezza interna = m 2,70;

### 1.2. Calcolo superficie commerciale

Abitazione = mq. 104,00=

Cantina = mq. 6,00=

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

Gli immobili in esame (abitazione e cantina) risultano censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Genova, Comune di Genova come segue:

#### abitazione

Comune di Genova con sede in Genova - c.f. 00856930102 - proprietà per l'area;

- proprietà superficaria per 1/2;

- proprietà superficaria per

500/100 bene personale;

con i seguenti rispettivi identificativi e dati di classamento:

sezione RIV - foglio 27 - particella 1462 - subalterno 19 - categoria A/3 - classe 2<sup>a</sup> - vani 5 - R.C. €. 400,25=

#### cantina

IV Settembre cooperativa edilizia A.R.L. con sede in Genova - c.f. 03343190108 - proprietà per l'area 1/3;

- proprietà superficaria per 1/2;

- proprietà superficaria per 1/3 in

regime di separazione dei beni;

con i seguenti rispettivi identificativi e dati di classamento:

sezione RIV - foglio 27 - particella 1462 - subalterno 191 - categoria C/2 - classe 2<sup>a</sup> - consistenza mq. 4 - R.C. €. 11,36=.

### 1.4. Regolarità catastale - (comma 1bis dell'art. 29 della legge n. 32 del 1985).

La rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale dell'abitazione corrisponde allo stato dei luoghi. In merito però si segnala l'errata indicazione riguardo il numero interno che erroneamente riporta il numero 10 anziché il numero 15.

La planimetria della cantina corrisponde allo stato dei luoghi.

L'intestazione dell'abitazione e riportata sulla visura catastale non è allineata col certificato notarile prodotto.

L'intestazione della cantina e riportata sulla visura catastale corrisponde all'attuale proprietà.

### **1.5. Confini**

#### **Abitazione:**

Nord: parte con altra unità immobiliare e parte con vano scala;

Est: con distacco su pubblica via;

Sud: con distacco;

Ovest: con distacco.

#### **Cantina:**

Nord: su corridoio d'accesso;

Est: con altra proprietà;

Sud: con altra proprietà;

Ovest: con altra proprietà.

### **CAPITOLO SECONDO - DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche della zona:** zona periferica del comprensorio ponentino comunale, poco distante dal centro cittadino, nell'ambito di un quartiere a prevalente indirizzo residenziale, sufficientemente servita da attività commerciali, servizi di primaria necessità e da trasporto pubblico.

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona a carattere abitativo civile, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici:** autostrada (casello di Genova Ovest) a circa km 8 - autostrada (casello di Genova Bolzaneto) a circa km 10 - stazione ferroviaria di Genova Bolzaneto a circa km 5 - stazione ferroviaria di Genova Rivarolo a circa km 3.

### **CAPITOLO TERZO - STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato dalla Sig. \_\_\_\_\_ ivi residente assieme al coniuge Sig.ra \_\_\_\_\_ (allegato "B").

### **CAPITOLO QUARTO - VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

#### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'aggiudicatario**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione cespiti: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

4.1.5. Spese condominiali: vedasi i riparti forniti dell'Amministratore pro tempore del condominio (allegato "C").

4.1.6. Attestazione prestazione energetica: si veda il certificato allegato (allegato "D").

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

Si veda quanto riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 - comma 2 c.p.c. prodotto ed agli atti sulle ispezioni ipotecarie (allegato "E").

4.2.1. Iscrizioni: come da certificato notarile ed ispezioni ipotecarie allegati;

4.2.2. Trascrizioni: come da certificato notarile ed ispezioni ipotecarie allegati;

4.2.3. Pignoramenti: come da certificato notarile ed ispezioni ipotecarie allegati;

4.2.4. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.3.1. di conformità urbanistica edilizia: atteso descritto al paragrafo settimo, nulla da segnalare.

4.3.2. di conformità catastale: in via cautelativa, e per l'eventuale rettifica del numero interno indicato in planimetria, si stima un costo di €. 500.000.

### **CAPITOLO QUINTO - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: si vedano i riparti forniti dall'Amministratore pro tempore del caseggiato (allegato "C").

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: si vedano i riparti forniti dall'Amministratore pro tempore del caseggiato (allegato "C").

### **CAPITOLO SESTO - ATTUALE PRECEDENTI PROPRIETARI**

#### **6.1. Attuale proprietario**

All'esecutato i beni oggetto di perizia sono pervenuti:

**Abitazione:**

per decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Genova in data 27/01/2007 rep. 143/1, trascritto il 16/02/2007 al nn. 7524/4328, dal Signor \_\_\_\_\_ per la quota di sua competenza.

**Cantina:**

per atto di acquisto rep. n. 55013 del 24/03/2010 trascritto a Genova in data 20/04/2010 - n.ri 8182.1/2010, a rogito del Notaio Lorenzo Anselmi di Genova, dalla Società 4 Settembre cooperativa edilizia srl con sede in Genova.

#### **6.2. Precedenti proprietari**

**Abitazione:**

Al Signor \_\_\_\_\_ l'immobile in esame pervenne per atto di acquisto rep. n. 28294 del 11/07/2000 trascritto a Genova in data 4/08/2000 - n.ri 23590/14845, a rogito del Notaio Lorenzo Anselmi di Genova, per acquisto fattone dalla Società 4 Settembre cooperativa edilizia srl con sede in Genova.

Cantico:

Alla Società 4 Settembre cooperativa edilizia srl con sede in Genova l'immobile in esame pervenne per sentenza traslativa nn. 21214/15129 trascritta a Genova il 25/09/1996 emessa dal Tribunale di Genova in data 02/05/1996 rep. 2184, dalla Cooperativa Edilizia San Giorgio srl con sede in Genova.

#### **CAPITOLO SETTIMO - REGOLARITÀ URBANISTICA.**

L'edificio civico 33, e più in generale il compendio immobiliare del quartiere, è stato edificato ad inizio degli anni ottanta sulla scorta del progetto n. 141/83. Oltre la detta istanza, non sono reperibili pratiche edilizie e/o domande di sanatoria e/o comunicazioni o autorizzazioni interessanti l'immobile pignorato.

L'anzidetta pratica però al momento non è consultabile in quanto la stessa non risulta disponibile in quanto non reperibile nell'archivio comunale. A tal proposito si richiama l'allegata dichiarazione dell'ufficio preposto (allegata \*\*).

Per tanto non è possibile la disamina dei carteggi ed elaborati grafici approvati, a corredo della pratica anzidetta, e cioè ultimo stato legittimato rappresentante l'abitazione e suoi accessori, e conseguentemente non può essere formulata alcuna considerazione circa la regolarità o irregolarità amministrativa dell'immobile.

Unico elaborato grafico consultabile è la planimetria catastale d'impianto, datata 18/10/1996, che seppur non probatoria comunque significa uno stato di fatto accertato ed asseverato dall'allora Tecnico incaricato e redattore.

Quale mera indicazione, quindi dalla disamina della planimetria catastale non si segnalano incongruenze con lo stato dei luoghi visionato.

Si rileva infine che per il fabbricato non risulta essere stato rilasciato il decreto di agibilità.

#### **CAPITOLO OTTAVO - INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - il cui procedimento si è concluso con determinazione dirigenziale 2015-118.0.0-18, in vigore dal 3 dicembre 2015, e successive varianti o aggiornamenti, l'appezzamento di terreno in stima è ricompreso in ambito di riqualificazione urbanistica residenziale - AR-UR

#### **CAPITOLO NONO - VINCOLI**

Gli immobili in oggetto risultano ricompresi in zona non soggetta a tutela.



## **CAPITOLO DECIMO - CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

I cespiti in esame sono ubicati nell'ambito del comprensorio comunale ponentino in zona periferica e collinare del quartiere denominato Rivarolo, avente indirizzo residenziale sufficientemente servita da attività commerciali e di primaria necessità, da pubblici servizi e mezzi di pubblico trasporto.

In detta zona collinare, a seguito dell'espansione edilizia del secondo dopoguerra, negli anni settanta sono stati costruiti i quartieri di edilizia popolare denominati Valtorbella e Diamante, conosciuti nel linguaggio corrente rispettivamente come "CIGE" e "Begato".

Specificatamente l'edificio in parola è collocato nell'ambito del quartiere nominato "Begato", edificato ad inizi anni ottanta, di architettura minimale trattandosi di edilizia popolare; le facciate sono lisce, finite con intonaco a chile ed parzialmente ultimate in tinta, in sufficiente stato di conservazione.

Lo stabile ha struttura in cemento armato prefabbricato e copertura piana, è costituito da due corpi di fabbrica tra loro collegati, uno principale (civ. 33 di Via E. Fermi) che si sviluppa su complessivi 15 piani fuori terra ed uno secondario (civ. 13 di Via Herlioz) ove sono collocati i cespiti perizati, che si sviluppa su complessivi 4 piani fuori terra.

L'abitazione, cosiccome la cantina, è posta al piano primo sottostrada rispetto al civico 33 di Via E. Fermi, è distribuita in modo razionale ed in buono stato di conservazione; ubicazione e affaccio fanno sì che goda, nel complesso, di una buona quiete, luminosità e panoramicità (vedi foto).

Di seguito si riporta sommariamente il riepilogo delle principali caratteristiche generali:

<i>Infissi:</i>	in alluminio doppio vetro dotati di avvolgibili il tutto in buono stato;
<i>Pavimenti:</i>	piastrellatura;
<i>Impianto elettrico:</i>	sottotraccia;
<i>Impianto di riscaldamento:</i>	autonomo mediante caldaia a gas;
<i>Apparecchi igienici:</i>	di tipo corrente in buono stato;
<i>Rubinetterie:</i>	di tipo corrente in buono stato;
<i>Rivestimenti:</i>	cucina e bagno in piastrelle;
<i>Finiture delle pareti:</i>	in tinta;
<i>Finiture del soffitti:</i>	in tinta;
<i>Distribuzione dei locali:</i>	razionale;
<i>Stato di manutenzione:</i>	buono.

## **CAPITOLO UNDICESIMO - VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

### **11.1. 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. La stima redatta ha inoltre considerato anche l'incidenza del diritto d'area riservato a terzi che, essendo un tempo lungo (novant'anni) si ritiene essere pressoché influente ai fini estimativi.

#### 11.2. Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del 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.

#### 11.3. Stima del valore a base d'asta

Proprietà superficaria dell'abitazione distinta dall'Interno 15 del civico 33 di Via Enrico Fermi in Genova (Ge), per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 108,00.

Valore venale: mq. 108,00 x €/mq. 800,00 = €. 86.400,00.=

proprietà superficaria della cantina numero 1 del civico 33 di Via Enrico Fermi in Genova (Ge), per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 6,00.

Valore venale: si stima un valore a corpo pari ad €. 2.600,00.=

Da quanto sopra si ottiene il seguente valore di stima complessivo, e cioè:

valore venale complessivo della proprietà superficaria = €. 86.400,00. + €. 2.600,00. = €. 89.000,00.=

valore a base d'asta della proprietà superficaria = €. 89.000,00. x 0,90 = €. 80.100,00.= arrotondabile ad €. 80.000,00.= (euro ottantamila/00.=),

#### CAPITOLO DODICESIMO - DIVISIONE IN LOTTI

Viste le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, si ritiene che lo stesso non sia divisibile.

#### CAPITOLO TREDICESIMO - Restrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.

##### 13.1. Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza, esperto nella procedura dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Rosario Ammendolia;
- Giuramento in sede dell'udienza in data 15/02/2017;

- Comunicazione in data 23/02/2017, a mezzo lettera raccomandata ed ordinaria, all'Esecutato per la fissazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto d'esecuzione;
- Sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 28/03/2017.
- Richiesta di proroga in data 05/04/2017 delle operazioni peritali.

### 13.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione delle visure e planimetrie catastali;
- Ufficio anagrafe del Comune di Genova per l'acquisizione dei relativi certificati;
- Ufficio visura progetti del Comune di Genova per l'acquisizione di autorizzazioni amministrative e/o eventuali elaborati grafici dei progetti approvati;
- Ufficio condono edilizio per l'analisi di eventuali pratiche di sanatoria e richiesta di copie;
- Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Liguria per consultazione dell'elenco dei vincoli ed acquisizione dell'eventuale documentazione inerente.

### 13.3. Ulteriori accertamenti

- La documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. è completa. Si segnala però che il certificato notarile prodotto ed agli atti, omette le risultanze relative alla cantina.

In esecuzione dell'incarico ricevuto lo scrivente tanto espone e, restando a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento che si rendesse opportuno, con osservanza si sottoscrive.

Genova, 29 maggio 2017



Geometra Fabio Giordina

#### Allegati:

- A - visure e planimetrie catastali;
- B - certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato;
- C - comunicazione e riporto amministrativo;
- D - certificato energetico dell'abitazione;
- E - certificato notarile ai sensi art 567 - comma 2 c.p.c. e visura ipotecaria;
- F - dichiarazione Ufficio visura progetti del Comune di Genova;
- G - documentazione fotografica.

**ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173-BO L. 83/2005**

Il sottoscritto geometra Fabio Giardina, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Condominio Via H. Berlioz 1-a-B - Via E. Fermi 19-33 contro **attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, almeno trenta giorni prima dell'udienza nel rispetto della normativa vigente.**

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 29 maggio 2017

  
L'Esperto **Geometra Fabio Giardina**