

R.E. 230/2016

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

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

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura di espropriazione immobiliare promossa da**

**BANCA CARIGE SPA**

**Avv. Giorgio Lamanna**

**Contro**

**[REDACTED]**

**[REDACTED] - (debitori eseguiti)**

**G.E. DOTT.SSA PAOLA ZAMPIERI**

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

**Il Consulente**

**Genova, 22/02/2017**

## 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. 12
<b>Cap. Sesto</b>	Attuali e precedenti proprietari	pag. 12
<b>Cap. Settimo</b>	Regolarità edilizia	pag. 12
<b>Cap. Ottavo</b>	Indagine urbanistica	pag. 13
<b>Cap. Nono</b>	Vincoli	pag. 13
<b>Cap. Decimo</b>	Certificazione Energetica	pag. 13
<b>Cap. Undicesimo</b>	Caratteristiche descrittive	pag. 13
<b>Cap. Dodicesimo</b>	Valutazione del prezzo a base d'asta	pag. 14
<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 ora sostituito dalla 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 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 Rivarolo 19/17, piano Quinto (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 Rivarolo 19/17 (foto).

Alloggio posto al Piano Quinto, composto da ingresso alla genovese, tre camere, sala, cucina, bagno, disimpegno e poggiolo. Condominio con ascensore.

#### 1.1. Dati tecnici

superficie netta = arrotondato a mq 68,00;

superficie lorda = mq. 82,76 arrotondato a mq 83,00;

poggiolo = mq 2,20;

altezza netta = m 3,00;

volume totale lordo arrotondato = mc. 273,00;

#### 1.2. Calcolo superficie virtuale

Alloggio: mq. 83,20, arrotondato a mq 83,00 (mq. 82,76 + 20% della superficie del poggiolo ovvero mq. 0,44).

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

Catasto Fabbricati del Comune di Genova; intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Identificativi dell'immobile:

Comune di Genova - Sez. RIV - Foglio 25 - Particella 150 - Sub. 21 - ZC 4 - Cat. A/4

- Classe 5 - Cons. vani 5,5 - Sup. Catastale mq 80 (escluse aree esterne mq 78,00)

Rendita € 411,87.

#### 1.4. Regolarità catastale

La planimetria catastale è CONFORME allo stato dei luoghi.

### 1.5. Confini

Nord: In parte vano scala ed in parte interno 16,

Est: In parte vano scala ed in parte interno 16 ed interno 18,

Sud: Muri di perimetro e distacco,

Ovest: muro perimetrale e via Rivarolo.

## Capitolo Secondo

### DESCRIZIONE SOMMARIA

#### Caratteristiche della zona:

Zona a carattere abitativo popolare, semiperiferica con discreto traffico veicolare; poco distante dall'alloggio vi è il centro commerciale di delegazione e a pochi passi la stazione FFSS. l'alloggio fa parte di edificio in condominio in mediocri condizioni di manutenzione. Vi sono servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; la via Rivarolo è una strada di transito che collega la delegazione di Rivarolo con Bolzaneto; l'edificio civ 19 è posto in fregio alla strada in una zona che quasi esclusivamente di transito.

#### Collegamenti pubblici:

Stazione Ferrovia a circa 0,4 Km, autostrada a 4 Km, mezzi AMT a poca distanza.

Stazione Metropolitana Brin ad 1,7 Km.

## Capitolo Terzo

### STATO DI POSSESSO

L'appartamento, è libero. Il sopralluogo è avvenuto mediante autorizzazione per accesso forzoso con ordinanza del 14/10/2016 e con l'ausilio di So.Ve.Mo.

## 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: Gli  
esecutati ( [REDACTED] ) (accertato presso l'Ufficio) in regime  
di [REDACTED]

[REDACTED] Gli esecutati risultano ambedue  
tutt'ora residenti in via Rivarolo 19/ [REDACTED] (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:

#### 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. Gli abusi consistono nella chiusura di una porta e nell'allargamento del bagno a scapito della cucina; il bagno è igienicamente irregolare per il mancato rispetto della larghezza minima e dell'altezza (m 1,85 anziché m 2,40) e per la sopraelevazione del pavimento concomitante con la presenza di un soppalco (capitolo "7 - Regolarità edilizia" e disegno abusi allegato sub "C"). Gli abusi risalgono ragionevolmente al 2006 (anno in cui è stata depositata la variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni).

Preso atto degli abusi, rilevo che non è possibile procedere alla sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 43 della L.R. 16/2008 e s.m.i., perché non sussiste la doppia conformità all'epoca dell'abuso (2006) e ad oggi (la cucina secondo il REC del 2006 doveva avere lato minimo di m 2,20 e superficie pari a mq 8,50 - il bagno lato minimo di m 1,40 e altezza minima m 2,40).

Tutto ciò considerato, per adeguare l'alloggio alle normative in materia, occorre eseguire interventi edilizi che siano armonici al Regolamento Edilizio ed alla LR 16/2008 e s.m.i.. Gli interventi di seguito elencati sono quelli di minor impatto e costo:

1. demolizione del soppalco nell'attuale bagno al fine di regolarizzarne l'altezza;
2. spostare il bagno al posto dell'attuale cucina,
3. Spostare la cucina nel locale attiguo al vecchio bagno.

4. Trasformare il bagno irregolare in locale dispensa.

I costi per gli interventi, comprensivi di parcella del professionista per i necessari provvedimenti amministrativi si stimano in € 10.000. Alla cifra esposta si deve sommare la sanzione amministrativa per le opere abusive che ai sensi dell'art. 21bis comma 3, somma € 1.000,00.

Infine, a mero titolo informativo, taluni costi potrebbero ridursi in funzione dell'applicazione dell'art. 11 della L.R. 16/2008 e s.m.i., (deroga ai requisiti igienico-sanitari). L'applicazione di tale articolo non è certo essendo uno strumento di deroga.

*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 finanche 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

Nella procedura è intervenuto il Condominio di via Rivarolo 19 con atto datato 16/06/2016 per un importo capitale a tale data pari ad € [redacted] oltre ad € [redacted] per diritti ed onorari del decreto ingiuntivo oltre ad interessi.

#### Capitolo Sesto

##### ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

###### 6.1. Attuali proprietari

Agli esecutati il bene è pervenuto nelle attuali quote a seguito di atto di compravendita Notaio [redacted] per acquisto fattone da [redacted]

###### 6.2. Precedenti proprietari

L'immobile è pervenuto in capo a [redacted] in data [redacted].

#### Capitolo Settimo

##### REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio in condominio di cui fa parte il cespite in esproprio è certamente di epoca antecedente al 1900. Non esiste Decreto di abitabilità.

L'alloggio non è regolare per la sussistenza di talune modifiche interne rispetto alla planimetria catastale del 1939 che è l'unico documento che rappresenta l'immobile com'era in origine e quindi, sebbene non sia ritenuto probatorio, unito alle

caratteristiche tipologiche del cespite e al tipo di varianti rilevate, consente di accertare gli abusi. Trattasi di (allegato sub "C"):

1. Ampliamento del bagno a scapito della cucina e creazione di soppalco sopra il servizio igienico,
2. Chiusura di una porta,
3. Altezza irregolare del bagno (m 1,85) e lato minimo irregolare,
4. Lato minimo della cucina irregolare.

#### 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. 5166, prot. PG/2017/0063350 Rilasciato il 20/02/2017 con Scadenza il 20/02/2027 - Classe Energetica "G"). Allegato sub "D".

#### Capitolo Undicesimo

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

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

Il condominio (foto) di cui fa parte l'alloggio risale ad epoca antecedente il 1900. Lo sviluppo planimetrico è regolare e le facciate sono lisce e prive di elementi ornamentali; i piani fuori terra sono nove. La struttura del caseggiato è in muratura, e la copertura è piana. Le facciate sono in mediocre stato di manutenzione e presentano

finitura in intonaco tinteggiato. Vi sono poggiali in aggetto; le facciate principali sono lisce e l'aspetto architettonico è quello tipico delle case storiche di tipo popolare, 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.

#### 11.2. Descrizione alloggio oggetto di stima

L'alloggio insiste al quinto piano del condominio. E' composto da ingresso alla genovese e tre camere (una con poggolo), bagno, cucina e disimpegno. (fotografie allegato "E"). Pavimenti in piastrelle di monocottura. Pareti e soffitti tinteggiati. Finestre in alluminio e persiane alla genovese in pvc; porte interne in legno ordinario; porta d'ingresso blindata rivestita in legno. 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. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento. Le condizioni di manutenzione sono mediocri e le finiture sono ordinarie.

### 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 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 D49, microzona catastale 22. I valori OMI di riferimento per la categoria catastale A/4 (popolare) non sono indicati; sono segnalati quelli per la categoria A/3 (economico) che variano da MINIMO €/mq 900,00 a MASSIMO €/mq 1.300,00 e MEDIO €/mq 1.050,00. L'alloggio stimato si attesta quindi sotto ai valori minimi delle abitazioni economiche essendo di categoria inferiore e cioè €/mq 800,00.

#### 12.4. Stima Immobile

**LOTTO UNICO:** alloggio con superficie virtuale di mq. 83,00.

Alloggio: mq. 83,00 x €/mq. 800,00 = € 66.400,00, arrotondato € 66.000.

#### 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, con gli opportuni arrotondamenti, in € 11.000,00 e quindi detti costi andranno dedotti interamente sul valore di stima dell'importo a base d'asta.

- |  |   |                    |
|--|---|--------------------|
| 1. Valore di stima: Quota 100% di € 66.000,00        | = | € 66.000,00        |
| 2. Oneri per regolarizzare                           |   | <u>€ 11.000,00</u> |
| 3. Valore a base d'asta della quota pignorata (100%) |   | € 55.000,00 (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'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. M. Parentini;
- Giuramento presso la Cancelleria il 20/07/2016;
- Fissazione del sopralluogo in data 07/09/2016 mediante l'invio di raccomandata all'esecutato e per conoscenza al precedente - andato fallito per assenza dell'esecutato;
- Istanza di accesso forzoso datata 06/10/2016,
- Autorizzazione all'accesso forzoso con ordinanza del 14/10/2016 e nomina So.Ve.Mo. per l'accesso e quale custode,
- Accesso avvenuto il 27/12/2016.

###### 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 Storici di Residenza.

Geom. Enrico Alessio

Genova, 22/02/2017

**Allegati:**

- A Visura Catastale e planimetria alloggio
- B Certificati anagrafe
- C abusi edilizi
- D Attestato di Prestazione Energetica
- E 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 [REDACTED]

[REDACTED] 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, 22/02/2017

L'Esperto  
Geom. Enrico Alessio