

**R.E. 341/2017**

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

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

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura di espropriazione immobiliare promossa da**

**Contro**

**G.E. DOTT. ROSARIO AMMENDOLIA**

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

**Il Consulente**

Genova, 06/11/2017

## SOMMARIO

	Premessa (Quesito)	pag. 3
<b>Cap. Primo</b>	Beni pignorati (Alloggio)	pag. 7
	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. 16

## 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. Rosario Ammendolia 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**

**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 Rapallo, Corso Matteotti 28/15  
(al Catasto civ. 26/15) piano 3 (con ascensore). Alloggio composto da 3 vani catastali.



## Capitolo Primo

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

#### 1. Immobile ALLOGGIO

Quota intera dell'appartamento bilocale con servizi, sito in Comune di Rapallo, Corso Matteotti 28/15 (al Catasto civ. 26/15) (foto). Alloggio posto al Piano Terzo, composto da ingresso, una camera da letto, sala, cucinino, bagno. Condominio con ascensore.

#### 1.1. Dati tecnici

superficie netta = mq 47,81 arrotondato a mq 48,00;

superficie lorda = mq. 53,30 arrotondato a mq 53,00;

altezza netta = m 2,93;

volume totale lordo arrotondato = mc. 154,00;

#### 1.2. Calcolo superficie virtuale

Alloggio: mq. 53,30, arrotondato a mq 53,00.

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

Catasto Fabbricati di Genova; intestazione:

. Identificativi dell'immobile: Comune di Rapallo – Sez. / - Foglio 36

- Particella 631 – Sub. 96 – ZC 1 - Cat. A/2 - Classe 5 – Cons. vani 3,0 – Sup.

Catastale mq / - Rendita € 890,89.

#### 1.4. Regolarità catastale

La planimetria catastale NON corrisponde allo stato dei luoghi. Le difformità consistono in un varco tra cucinino e sala non presente in planimetria.

#### 1.5. Confini

Nord: vano scala,

Est: alloggio interno 14,

Sud: Muri di perimetro e via Murtola,

Ovest: alloggio interno 16 .

## **Capitolo Secondo**

### **DESCRIZIONE SOMMARIA**

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

Zona a carattere abitativo civile, centralissima con discreto traffico veicolare; a pochi passi dall'alloggio vi è la stazione FFSS. Vi sono nelle vicinanze le fermate dei mezzi pubblici di trasporto. L'alloggio fa parte di edificio in condominio composto di due torri emergenti da un blocco a carattere prevalentemente commerciale; si accede al portone attraverso una "galleria" commerciale. La zona è ottimamente servita da attività commerciali di ogni genere.

#### **Collegamenti pubblici:**

Stazione Ferrovia a circa 0,2 Km, autostrada a 4 Km, mezzi AMT a poca distanza.

## **Capitolo Terzo**

### **STATO DI POSSESSO**

L'appartamento, è occupato dalla signora \_\_\_\_\_ con contratto di locazione ai sensi della L 431/98 art. 2 comma 1, con decorrenza dal 1/09/2013 e scadenza al 31/08/2017 con tacito rinnovo per altri quattro anni. Il contratto è stato registrato in Voghera il 4/06/2013 n. 1820/3. **(contratto allegato 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:**

---

**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 del 17/04/2009* – nn 3304/436 (Chiavari) – Ipoteca Giudiziale a seguito di Atto Giudiziario del Tribunale di Torino sezione di Susa del 15/04/2009, Rep. 227

**contro**

**a favore di**

**4.2.2. Pignoramento:**

- *In data 31/05/2017* – nn 4897/3787 (Chiavari) - Ufficiali Giudiziari Genova – Pignoramento immobiliare del 10/04/2017 Rep 2950/2017, **a favore di**

**e contro**

**4.2.3. Altre trascrizioni:**

- *In data del 13/05/2009* – nn 4045/3098 (Chiavari) – atto a rogito Notaio Paolo Caridi in data 17/04/2009 **contro** **a favore di**

- *In data del 08/04/2009* – Reg. part. 2335 – Reg. Gen. 3066 (Chiavari) – denuncia di successione registrata a Rivoli il 19/03/2008 al n 43 Vol 1291 **per decesso di**  
**avvenuto il 09/10/2008 a favore**
- *In data del 05/11/2008* – Reg. part. 8792 – Reg. Gen. 11331 (Chiavari) – testamento olografo pubblicato con verbale Notaio Francesco Vaglianti del 28/10/2008 rep 10434/2424 **contro (per decesso di)** **a favore**  
con precisazione di  
avvenuta rinuncia all'eventuale azione di riduzione loro spettante separatamente trascritta (vedasi il punto che segue) .
- *In data del 05/11/2008* – Reg. part. 8793 – Reg. Gen. 11332 (Chiavari) – rinuncia all'eventuale azione di riduzione eventualmente spettante in capo ai figli della de cuius  
ovvero  
, conseguente al testamento di cui al punto che precede .
- *In data del 07/06/2006* – Reg. part. 4436 – Reg. Gen. 6457 (Chiavari) – denuncia di successione registrata a Rivoli sez. Avigliana al n 60 Vol 775 **per decesso di**  
**vvenuto il 15/07/1983 a favore**
- *Ante ventennio*

#### 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 difformità interne rispetto al progetto di costruzione come può leggersi al capitolo Settimo - **(disegno abusi allegato sub "D")**. Gli abusi possono essere sanati senza applicazione di sanzione amministrativa ai sensi della LR 16/2008 e s.m.i. art. 22.

I costi da sostenere si riferiscono all'attività professionale (€ 1.000,00) e ai diritti comunali per il deposito della pratica (€ 331,00)

*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: € 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

L'amministrazione del condominio risulta regolare; a fronte di una gestione ordinaria maturata di € 1.3014,51, risultano versati € 1.250,00. Non vi sono spese straordinarie da versare né sono previste al momento attuale. **(allegato "E")**

## Capitolo Sesto

### ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

#### 6.1. Attuali proprietari

Alle esecutate il bene è pervenuto nelle attuali quote (1/2 e 1/2) a seguito di rogito Notaio Paolo Caridi in data 17/04/2009 trascritto in Chiavari il 13/05/2009 ai nn 4045/3098 per acquisto da

#### 6.2. Precedenti proprietari

A \_\_\_\_\_ il bene è pervenuto a seguito di successione testamentaria in morte di \_\_\_\_\_ deceduta il 09/10/2008 trascritta in Chiavari il 08/04/2009 ai nn 3066/2335.

## Capitolo Settimo

### REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio in condominio di cui fa parte il cespite in esproprio risale al 1966 ed è stato costruito in forza di autorizzazione edilizia rilasciata dal Sindaco di Rapallo in data 20/11/1964 n. 1336, a fronte dell'Istanza del 23/07/1964 prot. 12730.

Permesso di Abitabilità n. 1232 del 16/05/1967.

L'alloggio non è regolare: ho rilevato che rispetto al progetto di costruzione vi sono varianti interne consistenti quali la creazione di una camera da letto mediante la

costruzione di una tramezza e lo spostamento di bagno e cucinino; anche la porta caposcala è in una posizione differente rispetto al progetto. ( **allegato sub "D"**):

Vista l'omogeneità delle finiture e la caratteristica delle stesse in linea con l'edificio (per qualità e per epoca) ritengo plausibile e ragionevole affermare che le modifiche risalgano all'epoca di costruzione dell'edificio ovvero intorno al 1966/1967.

### **Capitolo Ottavo**

#### **INDAGINE URBANISTICA**

P.U.C. *Centro Storico* - "A3".

### **Capitolo Nono**

#### **VINCOLI**

Nulla.

### **Capitolo Decimo**

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

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. n. 28135, prot. PG/2013/0135925 Rilasciato il 20/08/2013 con Scadenza il 20/08/2023 - 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 risale al 1970 ed è composto da due torri abitative che emergono da un "corpo basso" adibito ad attività commerciali; si accede alle torri (civici 26 e 28) mediante il percorso pedonale all'interno del corpo basso, che ha caratteristica di "galleria commerciale". Per la descrizione rimando all'allegata documentazione fotografica. Vi sono tre ascensori e l'impianto di riscaldamento centralizzato. Vi è il servizio di portineria.

### 11.2. Descrizione alloggio oggetto di stima

L'alloggio insiste al terzo piano del condominio. E' composto da piccolo ingresso, sala, cucinino, bagno cieco e una camera (fotografie allegato "G"). Pavimenti in marmo. Pareti e soffitti tinteggiati. Porte interne in legno ordinario; porta d'ingresso 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 ha riscaldamento centralizzato. Le condizioni di manutenzione 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 B1, microzona catastale 2. I valori OMI di riferimento per la categoria catastale A/2 variano da MINIMO €/mq 1.850,00 a MASSIMO €/mq 2.500,00 e MEDIO €/mq 2.175,00. L'alloggio stimato si pone tra i valori minimi e medi essendo di caratteristiche e finiture ordinarie ma di metratura facilmente commerciabile, in pieno centro cittadino; l'alloggio è all'interno di un fabbricato dotato di portineria.

### 12.4. Stima Immobile

**LOTTO UNICO:** alloggio con superficie virtuale di mq. 53,00.

Alloggio: mq. 53,00 x €/mq. 2.000,00 = € 106.000,00.

### 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, con gli opportuni arrotondamenti, in € 2.000,00 e quindi detti costi andranno dedotti interamente sul valore di stima dell'importo a base d'asta.

1. Valore di stima: Quota 100% di € 106.000,00 = € 106.000,00
2. Oneri per regolarizzare (pratica edilizia e catasto, arrotondato) € 2.000,00
3. **Valore a base d'asta della quota pignorata (100%) € 104.000,00 (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. R. Ammendolia;
- Giuramento presso la Cancelleria il 21/08/2017;
- Fissazione del sopralluogo in data 18/10/2017 mediante l'invio di raccomandata all'esecutato e per conoscenza al precedente;

#### **14.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici**

- Agenzia del Territorio di Genova (comune di Rapallo), per l'acquisizione di planimetria catastale;
- Ufficio visura progetti del Comune di Rapallo 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 Voghera (PV) via telematica, per l'acquisizione dei Certificati occorrenti.

Geom. Enrico Alessio

Genova, 06/11/2017

#### **Allegati:**

- A Visura Catastale e planimetria alloggio
- B Contratto di locazione
- C Certificati anagrafe



- D abusi edilizi
- E Amministrazione condominiale
- 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

, 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, 06/11/2017

L'Esperto  
Geom. Enrico Alessio