

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE VII°**

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 542/2017 + n°550/2017 R.E.
promossa da

U.B.I. UNIONE BANCHE ITALIANE SPA

CODICE FISCALE: 03053920165
CON PIAZZA VITTORIO VENETO N.8
24122 BERGAMO

Avv. Vittorio CORRADI – vittorio.corradi@ordineavvgenova.it
Avv. Ernesto LAVATELLI – ernesto.lavatelli@ordineavvgenova.it

contro

G.E.: Dott. Daniele BIANCHI

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: **Dott. Ing. Andrea CHIAISO**
con studio in Genova, Via di Santa Chiara 1

TEL: +39.010.8938319
FAX: +39.010.8932489
CELL: +39.328.3033532

MAIL: andrea.chiaiso@ingpec.eu

La presente Relazione è stata depositata con procedura di invio telematico (PCT).



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
DEPOSITO	12
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 542/2017 + n°550/2017 R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.850,00	14



INCARICO

In data 27/10/2017, il sottoscritto Ing. CHIAISO Andrea, con studio in GENOVA Via di Santa Chiara 1 - 16128 - Genova (GE), email andrea.chiaiso@gmail.com, PEC andrea.chiaiso@ingpec.eu - Cell. 328 3033532, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

La scrivente relazione è stata quindi trasmessa a mezzo PCT e a mezzo posta ordinaria al debitore in data 19.02.2018 ovvero 16 giorni prima dell'udienza nei termini indicati nel decreto di fissazione prima udienza del 27.10.2017.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Paolo Antonio De Cavero 12/10

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Genova in Via Paolo Antonio De Cavero nel quartiere di Cornigliano nell'edificio distinto con il numero civico 12, l'appartamento è distinto con il numero interno dieci, posto al piano quarto, composto di quattro vani utili oltre accessori e l'annesso terrazzo soprastante.

L'accesso è stato consentito dai proprietari che si sono resi disponibili e hanno fornito riferimenti per ulteriori accessi.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Paolo Antonio De Cavero 12/10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [Faded text]
- [Faded text]
- [Faded text]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [Faded text]
- [Faded text]
- [Faded text]

I regimi patrimoniali dei proprietari sono i seguenti:

[Faded text]

CONFINI

Come è possibile desumere dal sopralluogo e dall'atto di provenienza, l'appartamento confina con l'interno nove, il vano scala, i muri perimetrali a più lati. Per quanto riguarda il terrazzo sovrastante lo stesso confina con i muri perimetrali dell'edificio per tre lati, il ballatoio, il lucernaio del vano scale.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	3,10 m	4
Terrazza	100,00 mq	100,00 mq	0,10	10,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Note : La terrazza sovrastante non è indicata in planimetria in atti che è stata redatta in data 30.12.1939.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2007	<p>Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.</p> <p>Proprietà per 2/4 come bene personale.</p> <p>Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Sez. COR, Fg. 79, Part. 316, Sub. 11, Zc. 1A - Categoria A3, Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 90 - Rendita € 51.129,00 Piano 4</p>

I dati indicati nella Visura Catastale corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COR	79	316	11	1A	A3	4	5,5	90	511,29	4	

Corrispondenza catastale

Ho verificato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Segnalo che è presente una lieve difformità in quanto in una camera da letto è presente una tramezza che forma un piccolo vano ripostiglio.

Segnalo altresì che la terrazza sovrastante di proprietà non è raffigurata nella planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in generale mediocre stato di conservazione.

Segnalo che sono necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria quali la tinteggiatura dei soffitti ed alcune pareti che presentano la formazione di muffe.

PARTI COMUNI

Eccezion fatta per quanto previsto all'art.1117 cc non sono specificatamente previste parti comuni. Per quanto riguarda la determinazione delle spese di amministrazione e la determinazione della quota millesimale di proprietà delle parti comuni, dall'ultimo rendiconto approvato, risultano 106,72 mm per le parti comuni, 195,55 mm per le scale.

L'amministratore in carica risulta essere il Sig. Gabriele PINZAUTI - Immobiliserint SRL - Piazza M.Conti 2/1 - 16152 Genova - tel.010.0980690, fax.010.8594996, email info@serintgroup.net, www.serintgroup.net al quale si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Sempre dall'ultimo rendiconto risulta che le spese Ordinarie per l'amministrazione ammontano a circa € 800.00 annue.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di provenienza non si evidenziano Servitù, censo, livello, usi civici specifici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: l'appartamento è posto al 4 piano, espone a sud, est, ovest è risulta molto luminoso;

Altezza interna utile: 3.10 [m] circa;

Strutture Verticali: in mediocre stato manutentivo, intonacata;

Solai: Latero cementizi, stato non verificato;

Copertura: copertura piana calpestabile di proprietà esclusiva del bene oggetto di stima nella porzione sovrastante l'immobile.

Pareti interne: Intonacate in mediocri condizioni, hanno necessità di una ripresa generale per formazione di muffe, specialmente a soffitto.

Pavimentazione interna: In piastrelle di colore chiaro;

Infissi esterni ed interni: Porte interne in Legno Tamburato, Infissi in Alluminio doppio vetro, Persiane in alluminio, Portoncino di ingresso rinforzato.

Scale: Condominiali in mediocre stato rivestite in pietra.

Impianto Elettrico: presente sottotraccia, non è stato reperito certificato di conformità;

Impianto Idrico: non è stato reperito certificato di conformità;

Impianto Termico: l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con n.6 radiatori in alluminio, la calderina è a servizio anche della produzione di ACS;

Dotazioni condominiali: citofono.

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito del sopralluogo effettuato in data 10.02.2018 ho potuto rilevare, e le parti mi hanno dichiarato, che l'immobile è abitato da [redacted] (debitore esecutato già generalizzato), [redacted] (debitore esecutato già generalizzato),

Gli occupanti si sono resi disponibili per consentire l'accesso rilasciando riferimenti telefonici aggiornati per essere contattati.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1985 al 04/10/2002		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piermaurizio PRIORI	30/12/1985	9408	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/01/1986	3668	3152
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 04/10/2002 al 09/07/2007		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo NOLI	04/10/2002	51005	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	10/10/2002	35979	25504
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 09/07/2007		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandro CORSI	09/07/2007	28964	13704
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/07/2007	30342	16109
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato notarile redatto in data 08.09.2017 a firma del Dott. Luigi GRASSO Notaio in Brescia nonché dalla successiva ispezione effettuata dallo scrivente in data 10.02.2018 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 11/07/2007 - Registro Particolare 8945 Registro Generale 30343
 Pubblico ufficiale CORSI ALESSANDRO Repertorio 28965/13705 del 09/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Immobili siti in GENOVA (GE)

ISCRIZIONE del 16/04/2015 - Registro Particolare 1303 Registro Generale 8608
 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1711/4815 del 15/04/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
 Immobili siti in GENOVA (GE)
 Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

TRASCRIZIONE del 20/07/2017 - Registro Particolare 16265 Registro Generale 23389
 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 5655/2017 del 19/06/2017
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Immobili siti in GENOVA (GE). Questo Pignoramento è quello per cui si procede.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile in forza di decreto n.154 del 05.02.1937.

Dall'accesso effettuato sulla alla banca dati del Comune di Genova non è emersa alcuna pratica riconducibile all'immobile in esame.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE che è stato redatto dallo scrivente.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è stato reperito il progetto originario del fabbricato, pertanto non è possibile esprimere un giudizio di conformità.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Paolo Antonio De Cavero 12/10 nel quartiere di Cornigliano nell'edificio distinto con il numero civico 12, l'appartamento è distinto con il numero interno dieci, posto al piano quarto, composto di quattro vani utili oltre accessori e l'annesso terrazzo soprastante.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 316, Sub. 11, Zc. 1A, Categoria A3 e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 81.000,00

Per la valutazione si ritiene di potere 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 quelli 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 della data di costruzione del fabbricato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

A tale riguardo ho effettuato l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché acquisito i dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

L'abitazione oggetto di stima è accatastata come A3 Abitazioni di tipo Economico e sulla base delle dotazioni risulta congruo applicare i valori forniti dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio per tale destinazione.

Considerate le mediocri condizioni generali dell'immobile ritengo opportuno considerare il **valore minimo di € 810,00** [€/m²] fornito dall'OMI.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Paolo Antonio De Cavero 12/10	100,00 mq	810,00 €/mq	€ 81.000,00	100,00	€ 81.000,00
Valore di stima:					€ 81.000,00

Sull'importo di Stima è prassi applicare una riduzione del valore di circa il 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Visto quanto sopra si ottiene:

Valore di stima : € 81.000,00
 Deprezzamento del 15,00 % : €-12.150,00

Valore finale di Vendita : € 68.850,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati e gli stessi si sono dimostrati collaborativi per l'accesso e le future visite.



DEPOSITO

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 18/02/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.


Ing. Andrea CHIAISO

ELENCO ALLEGATI:

- 001__Inquadramento Generale & OMI
- 002__Atto di Pignoramento – notificato
- 003__Trascrizione del Pignoramento
- 004__Certificato Notarile
- 005__Atto di Acquisto del 09.07.2007
- 006__Visura Progetti Comune
- 007__Visura Storica NCEU
- 008__Allegato Fotografico
- 009__Ispezione KAOUN M`hammed
- 010__Attestazione Adempimenti
- 011__Documentazione Amministrazione Condominiale
- 012__Verbale di Sopralluogo
- 013__Attestato di Certificazione n.6519-18



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Paolo Antonio De Cavero 12/10 nel quartiere di Cornigliano nell'edificio distinto con il numero civico 12.

L'appartamento è distinto con il numero interno dieci, posto al piano quarto, composto di quattro vani utili oltre accessori e l'annesso terrazzo soprastante.

Il Bene è Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 316, Sub. 11, Zc. 1A, Categoria A3 e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 68.850,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 542/2017 + N°550/2017 R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.850,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Paolo Antonio De Cavero 12/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati Sez. COR - Fg. 79 , Part. 316 , Sub. 11 , Zc. 1A, Categoria A3	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in generale mediocre stato di conservazione. Segnalo che sono necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria quali la tinteggiatura dei soffitti ed alcune pareti che presentano la formazione di muffe.		
Descrizione:	Appartamento sito in Genova in Via Paolo Antonio nel quartiere di Cornigliano nell'edificio distinto con il numero civico 12, l'appartamento è distinto con il numero interno dieci, posto al piano quarto, composto di quattro vani utili oltre accessori e l'annesso terrazzo soprastante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	A seguito del sopralluogo effettuato in data 10.02.2018 ho potuto rilevare, e le parti mi hanno dichiarato, che l'immobile è abitato da _____ (debitore esecutato già generalizzato), _____ (debitore esecutato già generalizzato), _____. Gli occupanti si sono resi disponibili per consentire l'accesso rilasciando riferimenti telefonici aggiornati per essere contattati.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto a Genova il 11/07/2007
Reg. gen. 30343 - Reg. part. 8945
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di Banco di San Giorgio
Contro gli Odierni esegutati
Rogante: Notaio Dott. Alessandro CORSI

- **Ipoteca Legale**
Iscritto a Genova il 16/04/2015
Reg. gen. 8608 - Reg. part. 1303
Quota: 1/4
Importo: € 76.006,26
A favore di Equitalia Nord Spa
Contro la quota di ¼ indivisa

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**
Trascritto a Genova il 20/07/2017
Reg. gen. 23389 - Reg. part. 16265
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 5655/2017 del 19/06/2017
Quota: 1/1
A favore di Unione di Banche Italiane Spa
Contro Odierni Esecutati
Formalità a carico dell'acquirente
Note: il credito per il quale si procede è di € 165.319,36 oltre spese accessori ed ulteriori interessi al tasso legale dal 06.05.2016.

