



## 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. 9
<b>Cap. Quinto</b>	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 11
<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. 12
<b>Cap. Nono</b>	Vincoli	pag. 12
<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. 13
<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. Daniele Bianchi 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 - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - 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, Centro Storico, Vico San Sepolcro 6/6, piano 4 (senza ascensore). Alloggio composto da 6 vani catastali.





## Capitolo Primo

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

#### 1. Immobile ALLOGGIO

Quota intera dell'appartamento sito in Comune di Genova, Centro Storico, vico San Sepolcro 6/6 (foto). Alloggio al Piano Quarto, composto da ingresso, corridoio, due camere, cucina e bagno. Condominio senza ascensore.

#### 1.1. Dati tecnici

superficie netta = arrotondato a mq 53,00;

superficie lorda = mq. 62,16 arrotondato a mq 62,00;

altezza netta = variabile da m 3,00 a m 3,36 e nei disimpegni m 2,36-2,50-2,00;

#### 1.2. Calcolo superficie virtuale

Alloggio: mq. 62,16 arrotondato a mq 62,00.

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

L'appartamento, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova; l'intestazione catastale è: [REDACTED] per l'intero. Gli identificativi dell'immobile sono: Comune di Genova – Sez. GeA - Foglio 83 - Particella 124 – Sub. 6 – ZC 1A – Cat. A/4 - Classe 6 – Consistenza vani 4,0 – Sup. Catastale mq 118 (escluse aree esterne mq 118,00) Rendita € 289,22.

N.B. l'indicazione della superficie è palesemente errata in eccesso (vedasi cap. 1.1. – Dati tecnici ove è indicata la superficie corretta di mq 62).

#### 1.4. Regolarità catastale

La planimetria catastale NON corrisponde allo stato dei luoghi; è stata demolita una parete ed è stata costruita una contro-parete nel locale d'ingresso; sono state costruite due pareti alte m 1,51 per delimitare il posto cottura. La superficie catastale indicata



sulla visura è palesemente errata in eccesso (mq 118). La superficie corretta è mq 62.  
Ho effettuato anche la ricerca della planimetria d'impianto risalente al 1939 per verificare se in origine l'alloggio fosse stato di dimensioni maggiori e poi successivamente frazionato: negli archivi del Catasto la planimetria non esiste e pertanto devo desumere l'errore di indicazione della superficie catastale.

### 1.5. Confini

Nord: muro perimetrale e vico San Sepolcro,

Est: in parte vano scala e in parte alloggio,

Sud: altro alloggio,

Ovest: muro perimetrale e piazzetta Orti di Banchi.

## Capitolo Secondo

### DESCRIZIONE SOMMARIA

#### Caratteristiche della zona:

Centro Storico. Zona San Luca, a carattere abitativo popolare con dense attività commerciali al dettaglio; l'alloggio fa parte di edificio in condominio in condizioni ordinarie, che si affaccia direttamente su vico San Sepolcro che è un vicolo stretto che immette in via San Luca. La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è a poca distanza da Piazza Caricamento.

#### Collegamenti pubblici:

Metropolitana a circa 0,5 Km, autostrada a 3,5 Km, mezzi AMT a poca distanza.

## Capitolo Terzo

### STATO DI POSSESSO

L'appartamento, è occupato da persone extracomunitarie senza contratto di locazione.

L'esecutato ha un procedimento di cancellazione anagrafica per irreperibilità dalla





residenza di [REDACTED] ed è sposato con la [REDACTED] in regime di separazione dei beni. **(certificati anagrafe allegati 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: Il [REDACTED] è sposato con [REDACTED] in regime di separazione dei beni **(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:**

- In data 18/10/2006 – [REDACTED] per ipoteca volontaria con rogito del 16/10/2006 notaio Andrea Castello in Genova, [REDACTED] a favore di [REDACTED] spa e contro [REDACTED]
- In data 30/09/2009 – [REDACTED] per ipoteca esattoriale per atto amministrativo di [REDACTED] 21/09/2009, Rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] spa e contro [REDACTED]

###### **4.2.2. Pignoramento:**

- In data 04/10/2017 – [REDACTED] UFFICIALI GIUDIZIARI – Pignoramento immobili del 13/09/2017 [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] spa e contro [REDACTED]



#### 4.2.2.1. Altri Pignoramenti:

- In data 31/10/2012 – [REDACTED] UFFICIALI GIUDIZIARI – Pignoramento immobili del 02/10/2012 [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED]
- In data 28/05/2014 – [REDACTED] UFFICIALI GIUDIZIARI – Pignoramento immobili del 19/05/2014 [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] Per la quota di 1/2.
- In data 05/06/2014 – [REDACTED] UFFICIALI GIUDIZIARI – Pignoramento immobili del 19/05/2014 [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED]

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- In data 18/10/2006 – [REDACTED] compravendita con rogito del 16/10/2006 notaio Andrea Castello in Genova, [REDACTED] a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

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

**4.3.1.** di conformità urbanistica edilizia: Modifiche interne eseguite senza titolo, stimabili in epoca antecedente al 17/03/1985 (demolizione di una parete - costruzione di contro-parete nel locale d'ingresso - costruite due pareti alte m 1,51 per delimitare il posto cottura – disegno **allegato sub "C"**). Le modifiche possono essere mantenute con sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. e della LR 16/2008 e s.m.i., art. 22; la norma prevede che le opere eseguite prima del 17/03/1985 NON scontino sanzioni. Dovrà considerarsi anche il costo di € 1.000,00 al netto di oneri di legge, per onorari del professionista che cura la pratica.

*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 neanche 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: € 500,00 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**

Le spese annue di amministrazione sono di circa € 1.000,00. Non sono previste spese straordinarie. L'esecutato è debitore nei confronti del condominio dell'importo di € 9.782,44, (**allegato sub "D"**).



## Capitolo Sesto

### ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

#### 6.1. Attuali proprietari

All'esecutato il bene è pervenuto per compravendita da [REDACTED] con atto a rogito Notaio Andrea Castello in Genova in data 16/10/2006 [REDACTED] trascritto in Genova il 18/10/2006 n. [REDACTED]

#### 6.2. Precedenti proprietari

A [REDACTED] il bene è pervenuto da titoli ultraventennali.

## Capitolo Settimo

### REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio in condominio di cui fa parte il cespite fa parte del nucleo storico della Città ed è certamente antecedente al 1929; non esiste progetto di costruzione e neppure Decreto di abitabilità.

L'alloggio non è regolare per la sussistenza di talune modifiche interne (demolizione di una parete - costruzione di contro-parete nel locale d'ingresso - costruite due pareti alte m 1,51 per delimitare il posto cottura – disegno **allegato sub "C"**). L'epoca delle modifiche è stimata antecedente al 17/03/1985.

## Capitolo Ottavo

### INDAGINE URBANISTICA

P.U.C. *Zona Ambito di Conservazione dell'impianto Urbano Storico - "AC-US"*.

## Capitolo Nono

### VINCOLI

Nulla



## **Capitolo Decimo**

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

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. n. 8487, prot. PG/2018/0070342 Rilasciato il 03/03/2018 con Scadenza il 03/03/2028 - Classe Energetica "G"). **Allegato sub "E".**

## **Capitolo Undicesimo**

### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

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

Il condominio (foto) di cui fa parte l'alloggio risale ad epoca storica e fa parte appunto del centro storico di Genova. Lo sviluppo planimetrico è irregolare. L'edificio emerge dalla strada per 6 piani. La struttura del caseggiato è in muratura e la copertura è a falde. Le facciate, prive di poggioni, sono in buono stato di manutenzione e presentano finitura in intonaco tinteggiato. Non vi è l'ascensore. L'aspetto complessivo è discreto.

#### **11.2. Descrizione alloggio oggetto di stima**

L'alloggio è al quarto piano del condominio. E' composto da ingresso, corridoio, due camere, cucina e bagno. (fotografie allegato "F"). Pavimenti in graniglia. Pareti e soffitti tinteggiati. Finestre di ferro senza persiane; porte interne in legno ordinario e caposcala blindata. Bagno con pavimento e rivestimento in monocottura. Cucina con pavimento in monocottura e rivestimento di ceramica. Vi sono l'impianto citofonico, televisivo ed elettrico. Riscaldamento autonomo con termoconvettori.

## **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 B03, microzona catastale 47. I valori OMI di riferimento per la categoria catastale A/4 non sono riportati; quelli per la categoria A/3 variano da MINIMO €/mq 1.400,00 a MASSIMO €/mq 2.050,00 e MEDIO €/mq 1.725,00. L'alloggio stimato si attesta BEN AL DI SOTTO DEI VALORI MINIMI essendo di categoria catastale inferiore (popolare) ed inserito in un contesto urbano degradato anche riguardo all'abitato. Le condizioni interne dell'alloggio non sono buone ed il riscaldamento è termoventilato. Siamo al quarto piano senza ascensore. Si consideri che i valori OMI, si riferiscono ad alloggi definiti "normali". Ho riscontrato anche il Borsino immobiliare FIAP ove si legge che per immobili da ristrutturare si passa dal



minimo di € 1.300,00 al massimo di € 1.600,00: anch'essi valori sovrastimati per il nostro cespite. Infine ho considerato in termini generali il debito nei confronti dell'amministrazione condominiale (€ 9.782,44).

#### 12.4. Stima Immobile

**LOTTO UNICO:** alloggio con superficie virtuale di mq. 62,00.

Alloggio: mq. 62,00 x €/mq. 700,00 = € 43.400,00

#### 12.5. Stima del valore a base d'asta tenuto conto dei vizi

I vizi riscontrati si riferiscono alle modifiche interne non denunciate ed alla conseguente mancata variazione catastale. Come indicato ai capitoli 4.3.1 e 4.3.2 i costi da sostenere per regolarizzare sono stimati in € 1.500,00 (€ 1.000,00 edilizia e € 500,00 catasto), e quindi detti costi andranno dedotti interamente sul valore di stima dell'importo a base d'asta.

- |   |   |                           |
|---|---|---------------------------|
| 1. Valore di stima: Quota 100% di € 43.400,00               | = | € 43.400,00               |
| 2. Oneri per regolarizzare                                  |   | € 1.500,00                |
| <b>3. Valore a base d'asta della quota pignorata (100%)</b> |   | <b>€ 42.000,00 (arr.)</b> |

### 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. D. Bianchi;
- Giuramento del 04/01/2018;



- Fissazione del sopralluogo per il giorno 07/02/2018; la data di sopralluogo è stata comunicata mediante l'invio di raccomandata all'esecutato e per conoscenza al precedente;
- Sopralluogo il 07/02/2018;

**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 verifiche titoli edilizi;
- Verifica esistenza del decreto di abitabilità/agibilità;
- Ufficio condono edilizio per l'analisi di pratiche di sanatoria.
- Ufficio Anagrafe di Genova per l'acquisizione Certificazioni.

Geom. Enrico Alessio

Genova, 03/03/2018

**Allegati:**

- A Visura Catastale e planimetria alloggio
- B Certificati anagrafe
- C abusi edilizi
- D rendiconto amministrazione condominiale
- E Attestato di Prestazione Energetica
- F 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 [REDACTED] contro [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, 03/03/2018

L'Esperto  
Geom. Enrico Alessio

