

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. dott.Daniele Bianchi**

**Esecuzione immobiliare n.383/17 R.E.**

Giudizio di esecuzione promosso da:

**BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A.**

**PROCEDENTE**

avv. Andrea MARELLI

contro

**ESECUSTATI**

**RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**INDICE GENERALE:**

**A. - INCARICO E QUESITI.**

**B. - ELENCO ATTIVITA' PERITALI E INDAGINI SVOLTE.**

**C. - RELAZIONE:**

**1. - Identificazione del bene oggetto di stima.**

1.1 - Dati catastali.

1.2 - Confini.

**2. - Descrizione del bene oggetto di stima.**

2.1 - Servizi generali.

2.2 - Caratteristiche del bene.

2.3 - Consistenza.

**3. - Stato di possesso del bene.**

3.1 - Intestazione e provenienze.



3.2 – Stato di occupazione.

**4. - Formalità, vincoli e oneri, che resteranno a carico dell'acquirente.**

4.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni.

4.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

4.3 Convenzioni matrimoniali dell'esecutato.

4.4 Limitazioni d'uso.

**5. - Formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati (non opponibili).**

5.1 - Iscrizioni ipotecarie

5.2 – Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

**6. - Regolarità edilizia e urbanistica del bene.**

6.1 - Regolarità edilizia.

6.2– Decreto di abitabilità'.

6.3 - Attestato Prestazione Energetica

**D - STIMA DEL BENE. (e divisibilità se quota indivisa)**

\*\*\*\*\*

**A. - INCARICO E QUESITI**

Il sottoscritto dott.arch.Stefano GALATI, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti, P.P.e C. della Provincia di Genova con il n.1402 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con studio a Genova, in salita Santa Maria di Castello 13/3 – tel.010/2468624, nominato perito estimatore dei beni pignorati interessati dall'esecuzione di cui in epigrafe, procederà alla redazione della perizia estimativa dei beni pignorati rispondendo ai seguenti quesiti:

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 precedente 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 emerga 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 precedente, 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. 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 nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
- 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 e 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 dall'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.

d) 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.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R.

#### **B. - ELENCO ATTIVITA' PERITALI E INDAGINI SVOLTE.**

Lo scrivente, dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, costituita dalla relazione notarile, si è recato presso i seguenti uffici, allo scopo di acquisire le necessarie informazioni e documentazioni:

- Ufficio del Territorio di Genova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Genova (Servizi Edilizia Privata e Urbanistica).

Presso l'Ufficio del Territorio di Genova lo scrivente ha richiesto e ottenuto copia della planimetria catastale.

Successivamente, dopo diversi tentativi, ha effettuato l'accesso all'immobile con l'ausilio di SO.VE.MO, nominata custode dell'immobile, in presenza della figlia dell'esecutata, signora (v. ALLEGATO N.8 – Verbale di sopralluogo), nel corso del quale ha avuto modo di:

- verificare i dati relativi alla consistenza immobiliare del bene;
- accertarne i confini;



- acquisire elementi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- effettuare un rilievo metrico al fine di poter quantificare con esattezza le superfici e la rispondenza alle risultanze planimetriche dell'eventuale progetto depositato in Comune o delle planimetrie catastali;
- eseguire alcune riprese fotografiche al fine di meglio documentare lo stato dei luoghi;
- verificare lo stato di occupazione dell'immobile.

## **C. - RELAZIONE**

### **1. - Individuazione del bene oggetto di stima.**

#### **1.1 Dati catastali.**

Forma oggetto della presente stima l'appartamento sito nel Comune di Genova, **nell'edificio distinto con il n. civico 59 di Celesia al primo piano int.1**

L'unità immobiliare come sopra costituita risulta così censita dall'Agenzia del Territorio di Genova:

Sez.RIV, foglio 33, mappale 36, sub. 7, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 88 mq, rendita Euro 278,89.

(ALLEGATO N.4 – visura catastale)

#### **1.2 - Confini.**

N.B.: L'unità immobiliare e' divisa in due zone separate dal vano scala condominiale.

La porzione principale (soggiorno, cucina e bagno) confina (partendo da sud e procedendo in senso antiorario) con: intercapedine, distacco, cavedio, vano scala, u.i. facente parte del civ.57



La porzione verso via Celesia (n.2 camere) confina (partendo da sud e procedendo in senso antiorario) con: vano scala condominiale, u.i. facente parte del civ.61; via Celesia; u.i. facente parte del civ.57.

## **2. - Descrizione del bene oggetto di stima.**

### **2.1 - Servizi generali.**

L'immobile oggetto di stima si trova a Genova Rivarolo, in via Celesia, in una zona che può essere considerata il centro storico della delegazione, caratterizzata da edilizia popolare, ma ben servita da mezzi pubblici e dotata di esercizi commerciali e scuole pubbliche nelle vicinanze.

### **2.2 - Caratteristiche del bene.**

L'unità immobiliare in oggetto si trova al primo piano di un edificio condominiale di tre piani fuori terra (p.t + 2 piani), intonacato e tinteggiato a civile, facente parte di una schiera continua che prospetta sul fronte di via Celesia ; l'edificio si trova complessivamente in mediocri condizioni di manutenzione.

La porta d'ingresso dell'edificio ha un serramento metallico vetrato e conduce alle scale condominiali attraverso uno stretto corridoio; le pareti sono rivestite con un lambrino in vernice sintetica e la pavimentazione è in piastrelle di cemento.

L'appartamento in oggetto ha due porte caposcala sul pianerottolo del primo piano (pavimentato con piastrelle in monocottura), in quanto è suddiviso in due distinte porzioni separate dal vano scala condominiale.

Il portoncino caposcala di sinistra (in legno a due ante) introduce direttamente a un ampio locale adibito a ingresso/soggiorno di circa 23 mq (v.ALLEGATO N.5 – PLANIMETRIA RILEVATA - loc. n°3), con una finestra





che affaccia su un cavedio interno, e un piccolo finestrino che affaccia sullo stretto intercapedine realizzato fra i muri perimetrali degli edifici contigui. Secondo la planimetria catastale (ALLEGATO N.3) esso era originariamente diviso in due da una tramezzatura

Dal soggiorno si passa alla cucina (loc. n°4), anch'essa affacciata sul cavedio interno mediante un'ampia vetrata, con un piccolo ripostiglio in cui è collocata la calderina. Oltre la cucina si trova il bagno (loc. n°5), con finestrino sul cavedio, dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca, pavimentato e rivestito in piastrelle ceramiche.

La cucina ha un rivestimento in piastrelle ceramiche.

Il portoncino caposcala di destra conduce a un locale passante (al momento del sopralluogo adibito a camera (loc. n.2), e alla camera principale, dotata di due finestre che affacciano su via Celesia.

Tutte le pareti dei locali sono tinteggiate in idropittura.

I serramenti delle finestre sono in alluminio anodizzato e sono dotate di persiane di colore verde scuro; le porte interne sono di tipo ordinario in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria è autonomo, con termosifoni in acciaio.

L'immobile si trova complessivamente in discrete condizioni di manutenzione .

Gli ambienti dell'immobile, come identificati con numerazione sulla pianta (ALLEGATO N.5), hanno le seguenti superfici utili:

- |                            |             |
|----------------------------|-------------|
| 1) camera principale       | : mq. 14,00 |
| 2) locale adibito a camera | : mq. 13,00 |
| 3) ingresso/soggiorno      | : mq. 23,00 |



4) cucina	: mq. 14,00
5) bagno	: mq. 4,00
TOTALE sup.utile	<b>mq. 68.00</b>

### 2.3 - Consistenza.

A fronte dei rilievi condotti le dimensioni di riferimento dell'immobile (arrotondate al mq.) risultano pertanto le seguenti:

Sup. netta : **mq. 68,00**

Sup. lorda **mq. 78,00**

\*\*\*\*\*

### 3. – Stato di possesso del bene

#### 3.1 – Intestazione e provenienze

L'immobile in oggetto risulta intestato agli esecutati:

- \_\_\_\_\_ (cognome) \_\_\_\_\_ (nome), nato a \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ per la quota di ½,

- \_\_\_\_\_ (cognome) \_\_\_\_\_ (nome), nato a \_\_\_\_\_  
, il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, per  
la quota di ½,

in forza di atto di compravendita a rogito dottor Piero Biglia di Saronno Notaio di  
Genova, del \_\_\_\_\_ rep.n. \_\_\_\_\_, trascritto a Genova il \_\_\_\_\_ ai  
n. \_\_\_\_\_;

#### 3.2 – Stato di occupazione.

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato da \_\_\_\_\_  
(cognome) \_\_\_\_\_ a (nome), nato a \_\_\_\_\_  
, codice fiscale \_\_\_\_\_ con tre figli (di cui un



minore).

Da quanto dichiarato dall'esecutata stessa risulterebbe una sentenza di assegnazione della casa alla signora con minore, ma in data successiva all'avvio delle procedure in oggetto.

Si allega certificato di residenza della signora \_\_\_\_\_, e attestazione da parte del Comune di Genova di un procedimento di cancellazione anagrafica in corso (ALLEGATO N.9).

#### **4. – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.**

##### **4.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni.**

////

##### **4.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.**

Il bene oggetto di stima non risulta soggetto ai vincoli di cui al D.Lvo.n. 42/04.

##### **4.3 Convenzioni matrimoniali dell'esecutato.**

Gli esecutati erano conviventi, ma non coniugati fra loro.

##### **4.4 Limitazioni d'uso.**

////

#### **5. - Formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati (non opponibili).**

##### **5.1 - Iscrizioni ipotecarie**

r.p.n. 33337 del 27/07/2007 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta alla Conservatoria di Genova il 27/07/2007 ai n.n.33337/9814 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena, c.f.: 00884060526, contro \_\_\_\_\_ (cognome) \_\_\_\_\_ (nome), nato a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ (cognome) \_\_\_\_\_ (nome), nato a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_  
per la somma di Euro 120.500,00 a seguito di atto in data 25/07/20107 r.n.  
28198/19196 dottor Piero Biglia di Saronno, Notaio in Genova.

### **5.2 – Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.**

**r.p.n.15971 del 19/05/2017** – verbale di pignoramento immobili trascritto alla  
Conservatoria Genova il 19/05/2017 ai r.p.n. 15971 e r.gen. n.10880 a favore di  
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena, c.f.: 00884060526 e  
contro \_\_\_\_\_ (nome), nato a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (cognome) \_\_\_\_\_ (nome), nato a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_

### **6. - Regolarità edilizia e urbanistica del bene.**

#### **6.1 - Regolarità edilizia.**

Dal confronto fra la planimetria catastale e quella rilevata (v.ALLEGATO  
3 e 5), emerge una piccola difformità riguardante la tramezza che separa l'ingresso  
che ora è un locale unico.

Trattandosi di variazione presumibilmente realizzata successivamente all'acquisto  
del 2007, la difformità dovrà essere regolarizzata ai sensi dell'art.21 bis comma  
03 della L.R. 16/2008 e succ.m.e i., mediante la presentazione di CILA in  
sanatoria che prevede il versamento di una sanzione di €1.000,00.

Ai sopracitati importi si aggiungano le spese tecniche necessarie per la  
predisposizione, la sottoscrizione e la presentazione delle pratiche e per le



connesse variazioni catastali, che vengono stimate complessivamente in €.2.000,00 comprensivi di oneri fiscali.

#### **6.2 – Decreto di abitabilità'.**

Sull'immobile in oggetto NON e' risultato reperibile il provvedimento di abitabilità.

#### **6.3 – Attestato di Prestazione Energetica.**

Si allega APE-Attestato di Prestazione Energetica, (ALLEGATO N. 7) dal quale risulta che l'u.i. e' classificata in categoria G.

#### **D. - STIMA DEI BENI.**

La valutazione per determinare il piu' probabile valore di mercato del bene e definirne il prezzo base di incanto viene svolta applicando i seguenti metodi estimativi:

a) Metodo sintetico-comparativo, basato sul principio del rapporto esistente tra un bene da stimare e altri beni, omogenei e simili a quello di stima, di noto valore commerciale, assumendo come parametro unitario il valore del mq. di superficie lorda coperta e/o scoperta dello stesso. Il valore unitario e' stato determinato in seguito a un'indagine compiuta su immobili di prezzo noto, estimativamente paragonabili a quello di cui trattasi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, e adeguato alla specificita' del bene. L'andamento del mercato e le indagini effettuate hanno portato a considerare valori unitari inferiori ai minimi di previsti dall'OMI per la zona, che per le abitazioni di tipo civile sono compresi fra 810 e 1.150 €/mq.



b) Stima a capitalizzazione dei redditi, ottenuta prendendo come base di calcolo l'affitto mensile esigibile (sulla base di valori inferiori a quelli OMI compresi fra 4,0 e 5,9 €/mq x mese) da cui viene detratto il 30% di spese, applicando un tasso di capitalizzazione del 4%.

**a) metodo sintetico-comparativo**

superficie lorda :			mq. 78.00	
valore unitario applicabile:	=		€. 800,00	
mq.78.00	x	€.800,00	=	<b>€.62.400,00</b>

**b) stima a capitalizzazione dei redditi**

€ (312,80 x 12) = € 3.753,60 reddito lordo

€ 3.753,60 – 30% = € 2.627,52 reddito netto

€ 2.627,52 : 0,04 = € **65.688,00** valore a reddito

Il valore medio fra gli importi sopra indicati risulta essere di euro 64.124,00 da cui andranno detratte le spese per la regolarizzazione di 3.000 €, per un totale quindi di **euro 61.124,00 (euro sessantunmilacentoventiquattro/00)**

Tuttavia, in base alla particolare conformazione dell'appartamento, lo scrivente ritiene di dover applicare una ulteriore riduzione del 20% del valore individuato come incentivo di vendita per cui:

€ 61.124,00 – 20% = € 48.899,20, che si arrotonda a

**Euro 49.000,00 (Euro quarantanovemila/00).**

\*\*\*\*\*

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del gradito incarico ricevuto e, restando comunque a disposizione per

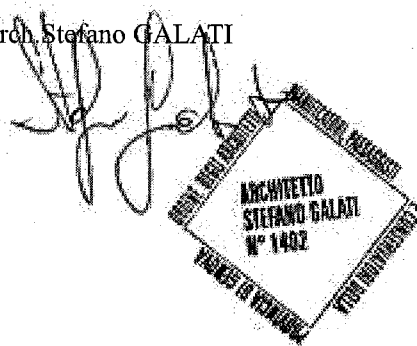


eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio si firma.

Genova, li 03/05/2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

dott.arch. Stefano GALATI



Elenco degli allegati:

1. Stralcio planimetria localizzazione
2. Stralcio fotogrammetrico
3. Pianta catastale
4. Certificato catastale
5. Rilievo: pianta - scala 1:100.
6. Documentazione fotografica.
7. APE
8. Verbale sopralluogo SO.VE.MO.
9. Certificato residenza e attestazione cancellazione anagrafica in corso.

Della sopra estesa relazione fanno parte n.15 pagine numerate progressivamente di cui questa e' l'ultima, oltre agli allegati sopra indicati.

