

## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

### Consulenza Tecnica D'Ufficio

Esecuzione 897/2014 le parti:

**Condominio Orizzonte 3** – Creditore [REDACTED]

G.E.: **Dott. Franco Davini**

C.t.u.: Geom. Massimo Santi

Udienza: 07/10/2015 – esecuzione sospesa.

Io sottoscritto Santi geom. Massimo, nato a Chiavari il 05/09/1949, iscritto all'Albo Professionale della Provincia di Genova con il n.2080 e Studio Tecnico in Chiavari c.so Garibaldi 18/2, denominato "CAA Collaborazione in Architettura Associati studio geom. M. Santi Arch.P.Salami" a seguito della nomina di Esperto per la stima dei beni pignorati conferitami nell'Udienza del 16/07/2014 dal Dott.Franco Davini del Tribunale di Genova ad operazioni ultimate in parte, redigo quanto relazione su quanto eseguito.

#### **Quesito:**

*"il giudice pone all'esperto il seguente quesito:*

- a) *verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art.567 di .p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*
- b) *provveda quindi alla stima sommaria 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 ; 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:*

c) *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

1. 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 pena di decadenza.

2. una sommaria descrizione del bene;

3. 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;

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri 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;

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);

5. 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;

6. 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 riscontrate irregolarità specificare il costo della loro eliminazione se possibile;



7. rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.

d) Nel caso si tratti di una 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 a custode giudiziario producendo copia della A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;
- riferire immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione nel corso delle operazioni peritali informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

*Almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore anche se non costituito.*

*Tale adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato nella relazione.*

*Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.*

### **Operazioni peritali:**

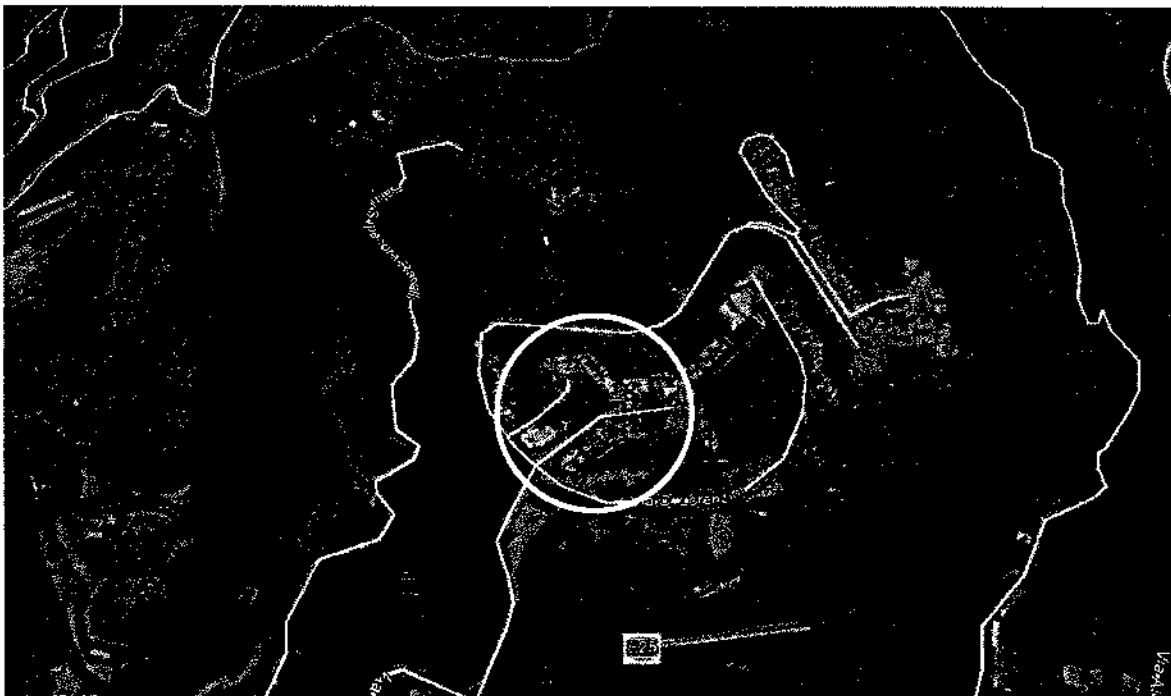
lo studio ha inviato comunicazione a mezzo ar alle parti per l'accesso.



**1.Ubicazione e descrizione dei beni oggetto di causa:**



Inquadramento zona mediante orto foto

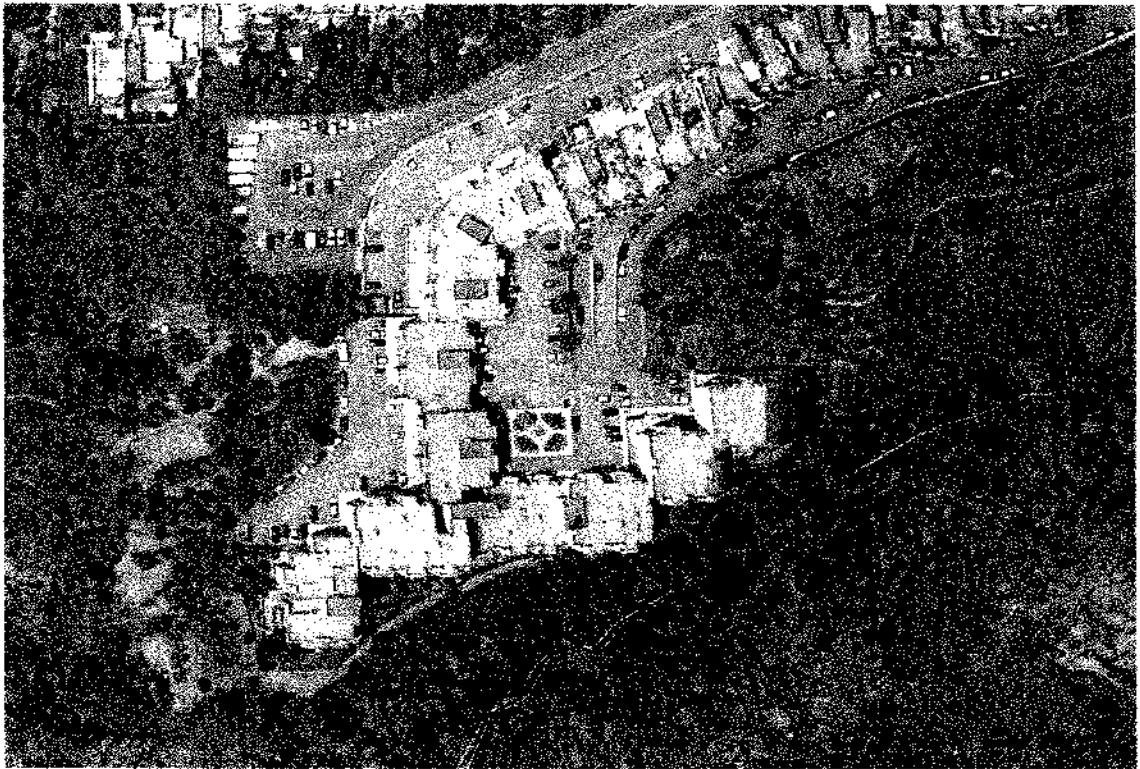


Inquadramento fabbricato mediante ortofoto





Inquadramento fabbricato tramite estratto di mappa



Inquadramento immobile mediante ortofoto con sovrapposizione mappa catastale



Il bene soggetto alla presente procedura riguarda un alloggio facente parte di un complesso immobiliare ubicato in comune di Genova via Emilio Salgari civico 481 piano 3 interno 18 ricadente nella zona di Pegli situata alla periferia occidentale di Genova confinante a Est con Multedo mediante il ponte sul torrente Varenna e a ovest con il quartiere di Pra.

Il condominio Orizzonte è situato sulle alture alle spalle del tracciato autostradale Genova – Ventimiglia

Per tale zona sono presenti i servizi di nettezza urbana e trasporti; presente nelle immediate vicinanze impianto piscine.

### **Alloggio:**

l'appartamento è censito al catasto fabbricati come segue:

Sezione Urbana PEG foglio 41 mappale 1749 subalterno 82 categoria A/2 di classe 1 consistenza vani 6 rendita Euro 914,13 in capo a

[REDACTED]

Si tratta di un complesso immobiliare posto sulla zona collinare di Pegli denominato "Condominio Orizzonte" con civici da 445 al 491, composto da più corpi di fabbrica in media con 5 piani fuori terra e 3 interrati, dotato di impianto ascensore.

L'accesso all'alloggio avviene dal portone condominiale contraddistinto con il civico 481 dotato di impianto citofonico; il vano scale condominiale è pavimento con lastre di marmo non pregiato, così come il vano scale, la ringhiera è in moduli di ferro tinteggiati in colore rosso; tutta la zona è controsoffittata con listoni di metallo.

L'appartamento posto al piano terzo del civico 481 interno 18 si compone di corridoio/disimpegno, soggiorno con ripostiglio, cucina, due camere, due locali bagno con antistante corridoio e due logge.

### **Pavimenti:**

piastrelle di tipo grès ceramico in tinta ocra nei vani ingresso, soggiorno, bagno, ripostiglio, corridoio e logge, nelle due camere i pavimenti risultano ricoperti con moquette; il tutto in buono stato manutentivo; i due bagni sono piastrellati con ceramica nei toni beige, nel bagno contrassegnato con il n.9 si evidenzia la rimozione di alcune piastrelle sostituite con altre di colore bianco.



**Rivestimenti:**

presenti nel vano cucina per circa .1,60 ml circa e nei bagni per una altezza di circa 2,40 ml; il rivestimento del bagno contrassegnato con il n.9 nell'elaborato grafico presenta un distacco in prossimità del wc e due piastrelle sono state sostituite con altre di colore bianco; stato discreto.

**Serramenti:**

i vano finestrati sono dotati di tapparelle in colore grigio, le finestre sono in metallo colore nero con vetro camera; i bagni sono privi di finestratura e dotati di aerazione meccanizzata; Portoncino di accesso blindato verde scuro all'esterno e con pannellatura in legno analogo a quello della altre porte per l'interno; tutte le porte interne sono di tipo tamburato in colore legno naturale, in buono stato manutentivo..

**Impianto di riscaldamento:**

autonomo con calderina pensile collocata in armadio (loggia DDD)tipo Nuovelle Elite 100 EL CE (come risulta dal certificato energetico allegato) alimentato da 6 radianti .

Stato manutentivo generale buono.

**Impianto elettrico:**

è presente l'impianto citofonico, radio televisivo; L'impianto risulta funzionante, è da considerarsi adeguato alla norma al momento della realizzazione.

**Impianto idrico – sanitario:**

l'impianto idrico risulta attivo e funzionante al momento del sopraluogo;

Non si sono rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti.

**Impianti da fonti alternative: assenti;****Dati tecnici:**

La superficie dell'alloggio, calcolata secondo le norme Uni, è indicata nella tabella che segue:



n° vano su elaborato	destinazione	superficie/mq
1	disimpegno	5,40
3	soggiorno	20,30
4	ripostiglio	3,40
5	camera 1	16,70
7	cucina	16,60
8	disimpegno	5,10
9	bagno	4,00
10	bagno 2	4,10
11	camera 2	16,50
<b>Totale superficie netta mq</b>		<b>92,10</b>
2	loggia 1	9,60
6	loggia 2	9,60
<b>Superficie lorda mq</b>		<b>108,78</b>

#### Risposta primo punto quesito:

*“provveda quindi alla stima sommaria 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 ; 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”*

La stima sommaria dell’immobile si effettua tenendo conto dello stato attuale di mercato che ha subito una forte flessione e al momento ha timidi segnali di ripresa , dalla consultazione dei valori di mercato OMI (come indicato nel quesito), da indagini di mercato in zona per immobili simili, il tutto in relazione alla tipologia dell’immobile, delle finiture, della vetustà e dello stato manutentivo e da ultimo, come elemento indicativo la rendita catastale.

Elementi per la valutazione dell’immobile:

**Valore catastale immobile** rendita Euro 914,13 x 115= Euro 36.823,00;

**Valori Osservatorio Immobiliare** per la zona in oggetto che indica:





comune di Genova zona periferica Pegli Viale Modugno/Via Salgari codice zona D40 microzona catastale 12 abitazioni di tipo civile in condizioni normali Euro/mq 2.200,00 valore minimo Euro/mq 3.200,00 valore massimo.

**Le caratteristiche** intrinseche ed estrinseche dell'immobile: quali la vetustà dell'immobile, lo stato di conservazione, assenza d'impianti e previsione di energie alternative, presenza di elementi di contenimento del consumo energetico, la tipologia dei servizi in zona, le caratteristiche ambientali di salubrità e tranquillità; l'andamento negativo del mercato immobiliare.

**Indagine di mercato:** consultazione prezzi in agenzie immobiliari, per immobili simili o con caratteristiche analoghe (anche per immobili nello stesso complesso), si aggirano intorno ad un valore medio di Euro/mq 2.700,00 (duemilasettecento).

**Stato Immobile:** libero/occupato; nel caso specifico l'alloggio risulta occupato dai proprietari e viene quindi considerato libero.

**Stima immobile:** non eseguita.

**Alloggio:**

**Risposta secondo punto quesito:**

*faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

*1. 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 pena di decadenza.*

*2. una sommaria descrizione del bene;*

*3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*



4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri 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; 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);

5. 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;

Il bene è identificato catastalmente come segue:

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati sezione urbana PEG foglio 41 mappale 1749 subalterno 82 categoria A/2 di classe 1 consistenza vani 6 rendita Euro 914.13 in capo

[REDACTED]

#### **Confini:**

L'unità immobiliare confina a Est ed a Ovest con altre unità immobiliari, a sud e nord con distacco su aree condominiali.

**Stato di possesso del bene: non eseguito.**

**Formalità da visura on line risulta:**

**Trascrizione del 03/08/2007** reg.part.195577 reg.gen.35362 atto di amministrativo di devoluzione .

**Trascrizione del 10/08/2007** reg.part. [REDACTED] reg. gen. [REDACTED] atto di compravendita notaio [REDACTED]



**Iscrizione a ipoteca volontaria del 10/08/2007** reg..part.10560 reg.gen.36742 mutuo fondiario.

**Iscrizione del 24/10/2008** reg.part.7489 reg.gen 38642 ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale.

**Iscrizione del 06/02/2009** reg.part.604 reg.gen.4484 ipoteca legale derivante da ruolo.

**Iscrizione del 29/08/2014** reg.part.2908 reg.gen.2008 ipoteca legale derivante da ruolo.

**Trascrizione del 18/11/2014** reg.parrt.20940 reg. gen.26738 verbale di pignoramento immobili.

Come da elenco formalità allegato.

Conformità urbanistica: non ancora verificata.

**Risposta terzo punto quesito:**

*“ 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 riscontrate irregolarità specificchi il costo della loro eliminazione se possibile; rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.”*

E stata acquisita la certificazione energetica che si allega.

**Risposta quarto punto quesito:**

*“ Nel caso si tratti di una 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”*

Quanto sopra costituisce la fase evasa al momento della sospensione della stessa.

Allegati:

Copie ar avviso sopralluogo.

Elenco Formalità di Conservatoria.

Estratto di Mappa, planimetria Catastale e visura.

Estratto Osservatorio Immobiliare Genova.

Attestazione Energetica.



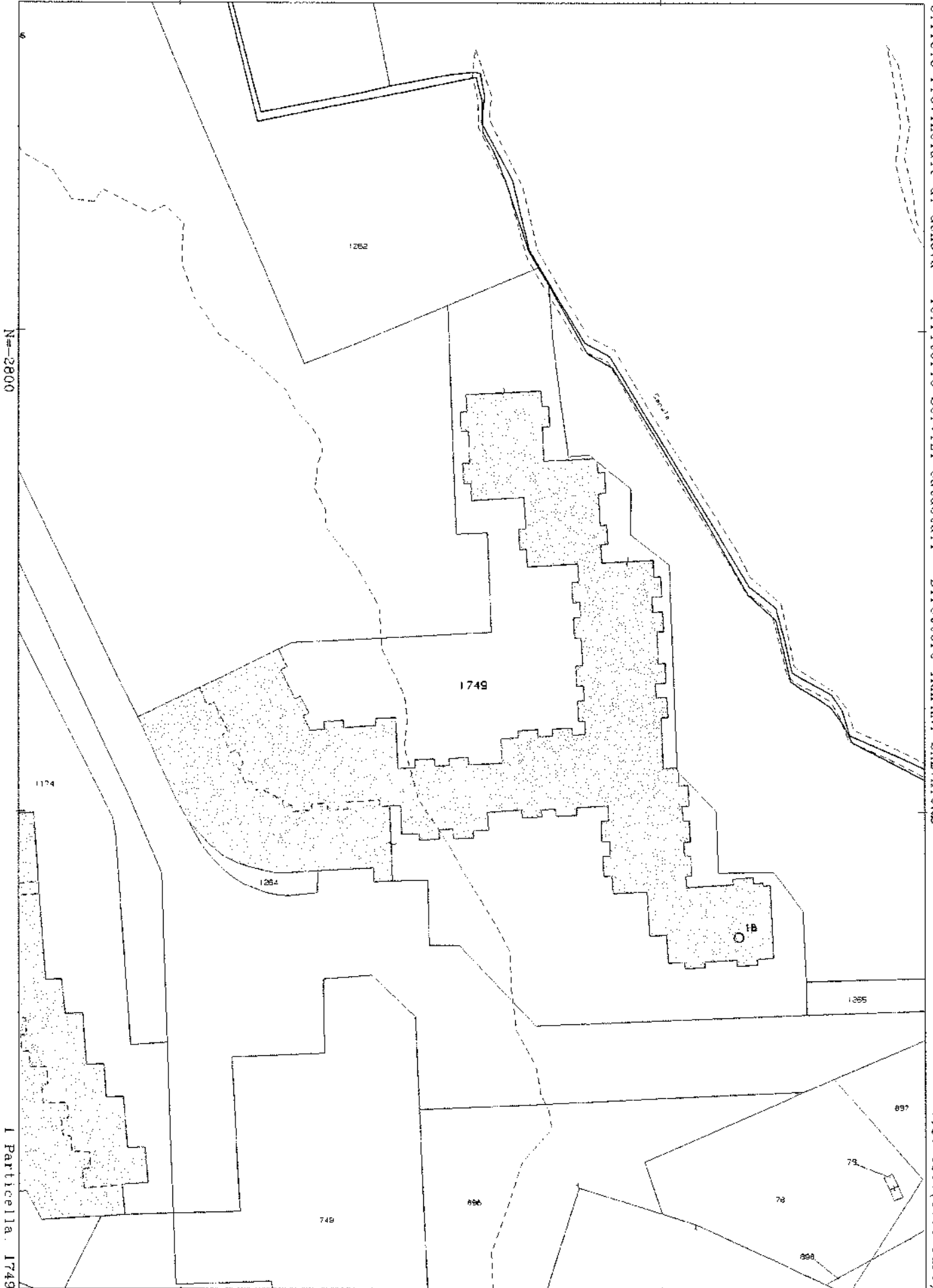
Elaborato grafico di rilievo.  
Istanza di liquidazione.

Chiavari 16 settembre 2015

firmato Geom.Massimo Santi



E=-10300



N=2800

1 Particella 1749

Comune: GENOVA/C  
Foglio 41 All: B

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

14-Mag-2015 15:41  
Prot. n. 1232690/2015

Ufficio Provinciale di Genova - Territorio Servizi Catastali - Direttore TRAPANI SALVATORE  
Firmato Da: SANTI MASSIMO Enneso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58af23b7ba18aacc34dfcbb90089555  
V.S. Tel. (0.90 euro)



MODULARIO  
P. 12. mod. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

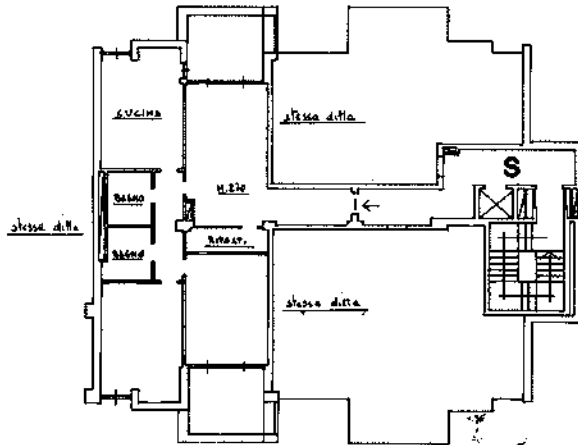
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1976, N. 561)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Genova - Reg. Via E. Salgari  
Ditta "LA RINATA" S.p.A. con sede a Milano - Via Agnello 5  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova



**TERZO PIANO**

Part. 41009

Mapp. 905

Sub. 82/5

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 29 APR. 1988  
PROT. N° 875/81



Completata dall' Ingegnere  
*Roberto Filippi*  
Iscritto all'Albo degli Ingegneri 14896  
della Provincia di *MILANO*  
DATA 22-4-88  
Firma: *Roberto Filippi*  
Ingegnere  
della provincia di Milano al n. 14896

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2015 - Comune di GENOVA/S (D969) - < Sez. Urb.: PEG - Foglio: 41 - Particella: 1749 - Subalterno: 82 >  
VIA EMILIO SALGARI n. 481 piano: 3 interno: 18 scala: S;

10 metri

Firmato Da: SANTI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58af23b7ba818aed34dfdc930085535

Ultima planimetria in atti



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 39795

Rilasciato il 25-08-2015

Scadenza il 25-08-2025

## Informazioni generali dell'edificio

Indirizzo: Via Emilio Salgari, 481/18

Comune: Genova

Provincia: Genova

Anno di costruzione: Tra il 1976 ed il 1985

Zona climatica: D

Superficie utile  $A_u$  [m<sup>2</sup>]: 93.04

Volume lordo  $V$  [m<sup>3</sup>]: 350.89

Rapporto di forma  $S/V$  [m<sup>-1</sup>]: 0.69

Proprietà: 

## IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sezione: S

Foglio: 41

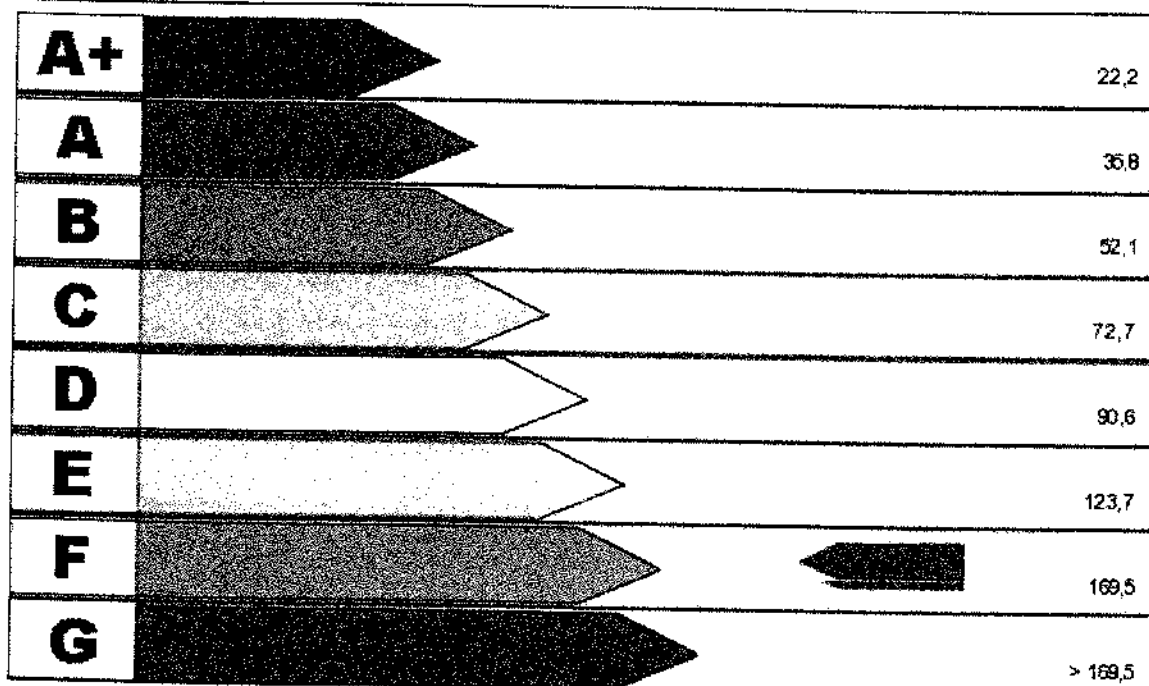
Mappale: 1749

Sub: 82

## IDENTIFICATIVO IMPIANTI TERMICI

Codice catasto Regionale degli Impianti Termici degli Edifici (se presente):

## Prestazione energetica globale



Valore Attuale: 157.86 kWh/m<sup>2</sup> anno

Valore Raggiungibile: 138.50 kWh/m<sup>2</sup> anno

## Benefici ambientali



Emissioni di CO<sub>2</sub> attribuibili all'edificio allo stato attuale: 2.74 t/anno



Emissioni di CO<sub>2</sub> attribuibili all'edificio con interventi migliorativi: 2.39 t/anno

## Fonti rinnovabili

Non utilizzate

Utilizzate

Solare termico

Biomassa

Cogenerazione

Solare fotovoltaico

Pompa di calore



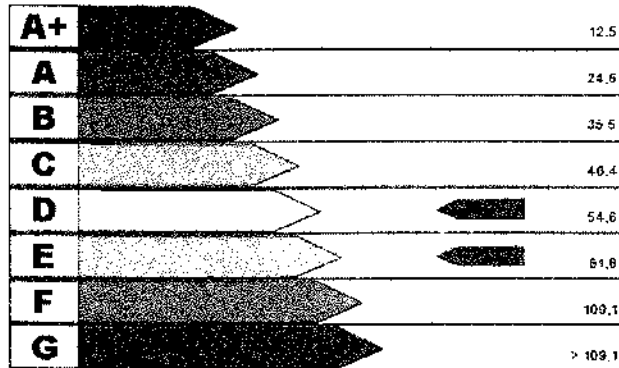
# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 39795

Rilasciato il 25-08-2015

Scadenza il 25-08-2025

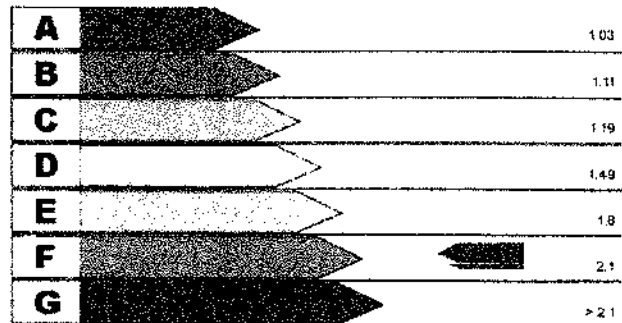
## Indici e fabbisogni di energia parziali

Indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio



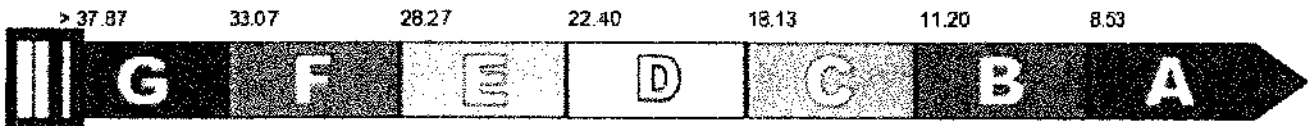
Valore attuale: 61.19 kWh/m<sup>2</sup> anno  
Valore raggiungibile: 47.66 kWh/m<sup>2</sup> anno

Indice di prestazione energetica dell'impianto per la climatizzazione invernale



Valore attuale: 1.95  
Valore raggiungibile: 2.08

Indice di prestazione energetica per la produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 38.70 kWh/m<sup>2</sup> anno

Valore raggiungibile: 39.60 kWh/m<sup>2</sup> anno

Fabbisogno ideale di energia termica utile per il raffrescamento

Q<sub>c,rd</sub>: 1237.61 kWh/anno

Fabbisogno di energia elettrica per l'illuminazione (solo non residenziale)

E<sub>L</sub>: 0.00 kWh/anno

## Interventi Consigliati

INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
Sostituzione serramenti	19.36	4000.00	26 anni e 7 mesi
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
Nessun intervento consigliato			
ENERGIE RINNOVABILI	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
Nessun intervento consigliato			
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
Sostituzione serramenti	19.36	4000.00	26 anni e 7 mesi

Tecnico **Stefano Ronca**

Numero 486

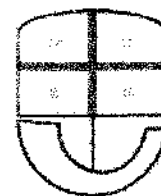
Il Tecnico dichiara sotto la propria responsabilità, l'indipendenza, l'imparzialità di giudizio e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 75/2013

Firma, timbro





# Certificazione Energetica degli Edifici



REGIONE LIGURIA

## Ricevuta

**N. certificatore:** 486  
**Cognome:** Ronca  
**Nome:** Stefano  
**Anno:** 2015  
**Numero Certificato:** 39795  
**Data Protocollo:** 25/08/2015 09:30  
**Numero Protocollo:** PG/2015/0148911

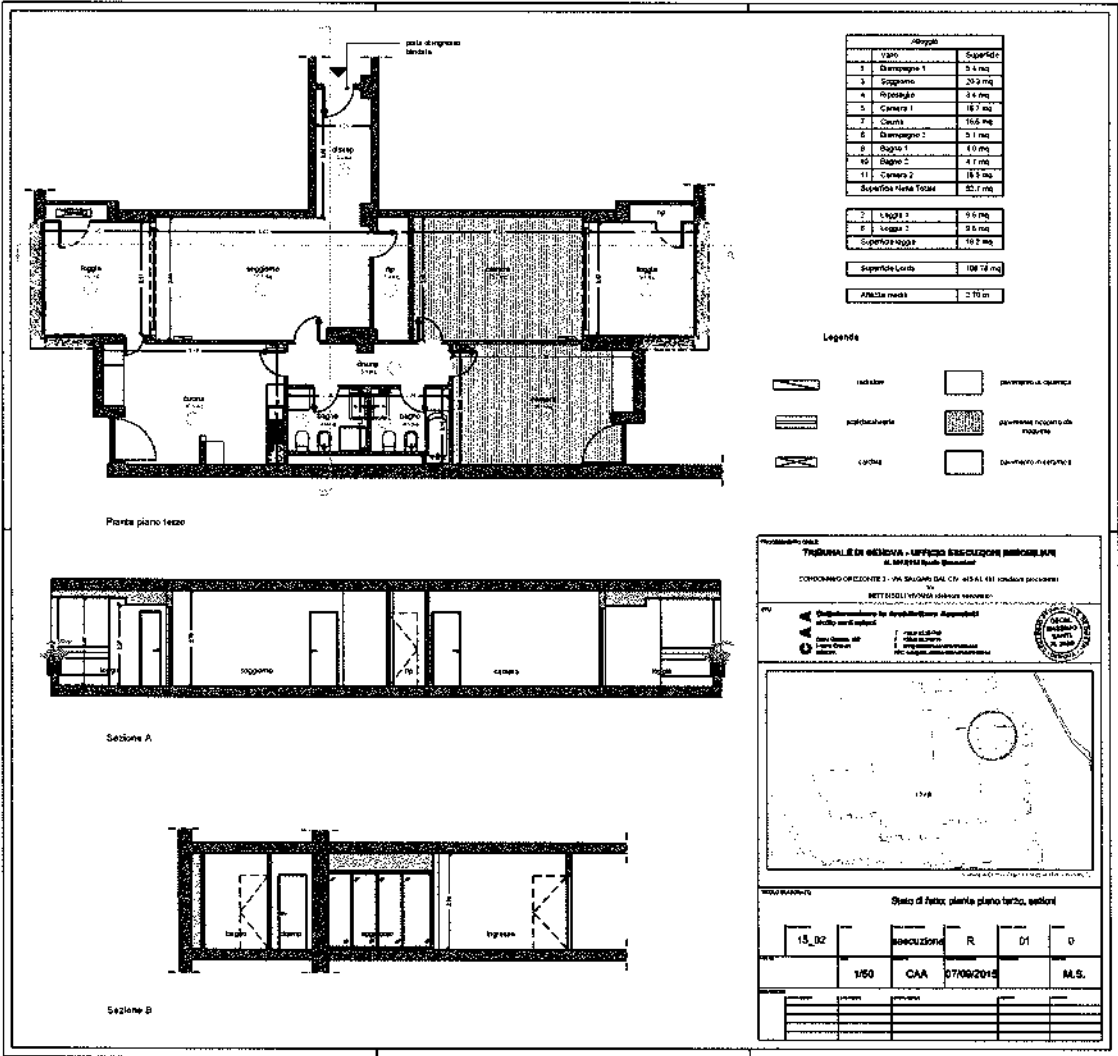
### Impronta file .pdf:

b0497023f48aa9b5abec04322d3d62a594144aae7998048545a63ad83ef4a90b

### Impronta file .xml:

5fa306fb2467af6422d674533c19a52aa251614d19baf256fcc699a3fa607059





Clelia Tuscano Architetto  
Via Bettolo 9/2 - 16031 Bogliasco(GE)  
tel/fax 010.3470150  
clelia.tuscano@gmail.com  
clelia.tuscano@archiworldpec.it

**R.E. 897 / 2014**

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
Sezione VII°  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura di espropriazione immobiliare n. 897 / 2014**

**G.E. Dott. F. DAVINI**

Procedente:

- [REDACTED]

contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Intervenuti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

=====  
**RELAZIONE DI STIMA**  
=====

Tecnico incaricato: Arch. Clelia Tuscano  
iscritto all'Albo degli Architetti di Genova con il n. 1400  
con studio in Bogliasco (GE), Via Bettolo 9/2



INDICE

Premessa circa l'incarico

Premessa circa la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

1. Identificazione dell'immobile oggetto della vendita.
  - 1.1. Superficie.
  - 1.2. Identificativi catastali.
  - 1.3. **Regolarità catastale.**
  - 1.4. Confini.
  - 1.5. Certificazione energetica.
2. Descrizione del bene.
3. Attuali e precedenti proprietari.
4. Stato di possesso.
5. Vincoli ed oneri giuridici
  - 5.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**
  - 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.
  - 5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.
  - 5.4 Altri oneri.
6. **Regolarità edilizia.**
7. Inquadramento urbanistico e vincoli.
8. **Divisibilità del bene.**
9. **Valutazione del prezzo base d'asta.**
10. Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.



<b>RELAZIONE DI STIMA</b>
---------------------------

**Premessa circa l'incarico.**

Nel corso dell'udienza del 26/10/2016 il G.E. Dott. F. Davini ha nominato la sottoscritta in sostituzione del Geom. Massimo Santi, che aveva depositato una bozza di perizia in data 17/9/2015, cui la sottoscritta rimanda per quanto riguarda la descrizione dell'immobile ed il calcolo della superficie dell'appartamento.

**Documentazione di cui all'art. 567 C.P.C. .**

La certificazione depositata dalla Parte procedente a firma del Dott. Giovanni Sacco, Notaio in Genova, è datata 17 febbraio 2015 e certifica la storia catastale nonché le formalità iscritte e trascritte relativamente all'immobile pignorato nell'ultimo ventennio al 15/1/2015. I dati sono coerenti e appaiono completi; si evidenzia soltanto l'anomalo lasso di tempo fra il Decreto di devoluzione del Ministero Economia e Finanze del 21/11/2002 e la trascrizione dello stesso in data il 3/8/2007.

La sottoscritta ha effettuato le visure ipotecarie per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni a favore o contro ciascuno degli esecutati nel periodo dal 14/1/2015 ad oggi, (14/4/2017): non ci sono iscrizioni né trascrizioni. Le visure sono allegate alla lettera G.

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.**

Il bene oggetto della vendita è individuato come segue:

**PIENA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO SITO IN GENOVA – PEGLI, AL TERZO PIANO DEL FABBRICATO SITO CIVICO N. 481 DI VIA E. SALGARI, DISTINTO DAL NUMERO INT. 18, COMPRENDEnte SOGGIORNO, CUCINA, DUE CAMERE, DUE LOGGE, DISIMPEGNI.**

**NOTA: nell'atto di compravendita a favore degli esecutati (redatto da [REDACTED]), alla pagina 65 di 94, e' precisato che la vendita comprende, oltre [REDACTED]**



all'appartamento, un box "da considerarsi ad ogni fine ed effetto pertinenza dell'appartamento", ma non è specificato se il vincolo sia di natura fiscale o urbanistica, e con quale riferimento normativo.

Nella maggioranza dei casi è possibile vendere separatamente l'unità immobiliare e la pertinenza, tuttavia esistono alcuni vincoli di natura urbanistica che non consentono lo svincolo del box pertinenziale; in altri casi è ammesso, previo versamento degli oneri eventualmente non corrisposti e della presentazione di specifica pratica edilizia (vds. punto 4.3 per la valutazione del costo).

Nella fattispecie, considerato il credito complessivo, si rimanda ai creditori precedenti ed intervenuti la valutazione circa la convenienza a perseguire lo svincolo del box e la vendita dell'appartamento, ovvero procedere al pignoramento del box pertinenziale.

#### 1.1 Superficie:

La superficie lorda catastale indicata nella visura acquisita dalla sottoscritta in data 10/4/2017 (allegato A) è di mq 116; la superficie esclusa la quota parte di aree scoperte è di mq 109 (la visura catastale allegata dal Geom. Santi non riportava ancora le superfici).

La superficie netta indicata dal Geom. Santi nella bozza di perizia da lui depositata è di mq 92,10; la superficie delle logge ivi indicata è di mq 9,60 ciascuna, totale mq 19,20.

#### 1.2 Identificativi catastali. I dati catastali completi risultanti dalla visura catastale (allegato A) sugli

identificativi della nota di trascrizione del pignoramento R.P. 20940 del 18/11/2014 sono:

sezione PEG, foglio 41, particella 1749, subalterno 82, zona cens. 2, cat. A/2, classe 1, vani 6, sup. catastale mq 116, escluse aree scoperte mq 109, rendita Euro 914,13; Via Emilio Salgari n.481 piano 3 interno 18; l'immobile risulta intestato agli esecutati.

#### 1.3 Regolarità catastale.

La planimetria catastale depositata dal Geom. Santi, presentata in data 29/04/1988 (allegato B), corrisponde a quanto riscontrato nell'accesso effettuato in data 6/3/2017. Si evidenzia una svista grafica nell'orientamento: il nord indicato è ruotato di circa 25° verso ovest.



- 1.4 Confini. La proprietà confina: a nord con i muri perimetrali sul mappale 1749 e con civ. 491 della stessa via, ad ovest con i muri perimetrali sullo spazio di manovra condominiale, a sud con l'int. N. 19, il vano scala e l'int. N. 17, ad est con i muri perimetrali sul mappale n. 1749.
- 1.5 Certificazione energetica. L'immobile ricade in classe F, come da Attestato di Prestazione Energetica n. 39795 del 25/08/2015, depositato dal Geom. Santi (allegato C).

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE.

Per la descrizione del bene si rimanda alla perizia depositata dal Geom. Santi.

Le condizioni di manutenzione riscontrate dalla sottoscritta in occasione del sopralluogo sono buone, compatibilmente con la data di edificazione (1986-88).

La documentazione fotografica è allegata alla lettera D, con la planimetria con indicazione dei punti di ripresa.

## 3. STATO DI POSSESSO DEL BENE.

L'immobile è in possesso degli esecutati, che vi risiedono. Il sopralluogo è stato effettuato in data 6 marzo 2017 alla presenza [REDACTED]

## 4. VINCOLI O ONERI GIURIDICI.

4.1 Vincoli e oneri giuridici risultanti dalla relazione notarile depositata dalla Parte procedente, che rimarranno 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:

Nella relazione notarile non sono riportate trascrizioni di assegnazione di casa coniugale.

Nell'atto di acquisto a favore degli esecutati a rogito [REDACTED]

[REDACTED] (sposi) dichiarano di essere in regime di comunione dei beni.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura risultanti dalla



relazione notarile depositata dalla Parte procedente:

4.2.1. Iscrizioni (NOTA: nella relazione notarile non sono indicati i capitali né la quota del bene colpito)

- 10/08/2007 R.P. n. 10560 – Ipoteca volontaria a favore di Banca CARIGE S.p.a. [REDACTED]
- 24/10/2008 R.P. n. 7489 – a favore di EQUITALIA Polis S.p.a. [REDACTED]
- 6/2/2009 R.P. n. 604 – a favore di EQUITALIA Polis S.p.a. [REDACTED]
- 29/8/2014 R.P. n. 2908 – a favore di EQUITALIA Polis S.p. [REDACTED]

4.2.2. Altre trascrizioni:

- 18/11/2014 R.P. n. 20940 - pignoramento immobiliare a favore di CONDOMINIO ORIZZONTE 3 [REDACTED]

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale. Come più dettagliatamente esposto al successivo punto 6, non è necessario sostenere costi per regolarizzazioni edilizie e catastali.

Per quanto riguarda il problema dell'eventuale svincolo del box pertinenziale esposto al punto 1, se il vincolo fosse di natura urbanistica e ne fosse ammesso lo scioglimento, il costo è stimato in € 760,00 per la pratica, oltre a € 217,00 per diritti di segreteria del Comune, totale € 977,00 oltre ad eventuale versamento degli oneri (101,86 €/mq) .

4.4 Altri oneri. Debiti condominiali. L'amministratore pro tempore del condominio di Via Salgari

481 [REDACTED]

che, su richiesta della sottoscritta, ha comunicato quanto segue:

- le spese di gestione/manutenzione fisse, comprensive del consumo di acqua ma non del riscaldamento, che è autonomo, sono state per il bilancio 2012/2013 € 2.506,00, per il bilancio 2013/2014 € 2.227,00, per il bilancio 2014/2015 € 1.648,00, per il bilancio 2015/2016 € 1.590,00, (€ 1.992,75 in media), e il preventivo per il 2016/2017 è di € 2.022,28;
- sono state deliberate le seguenti spese straordinarie: manutenzione volume tecnico anno





2016 € 2.355,73 e manutenzione tetto anno 2016 € 371,27 - debiti scaduti, quote morosi pagate dagli altri condomini;

- debito relativo all'esercizio 2014/2015: € 1.648,00; debito relativo all'esercizio 2015/2016 € 1.590,00.

Totale debiti condominiali: € 5.965,00 (cinquemilanovecentosessantacinque).

Il messaggio di posta elettronica dell'Amministratore è allegato alla lettera F.

##### **5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Proprietà e titoli di provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento risultanti dalla relazione notarile depositata dalla Parte procedente (nella relazione notarile non sono riportate le date degli atti; la sottoscritta ha integrato ove possibile).

\_\_\_\_\_ l'immobile pervenne per acquisto fattone in data \_\_\_\_\_ dalla SCIP SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL con sede in Roma, con atto a rogito \_\_\_\_\_ in Genova rep. \_\_\_\_\_ trascritto in Genova in data \_\_\_\_\_

Alla SCIP SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL la proprietà dell'immobile pervenne con Decreto di devoluzione del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21/11/2002 trascritto in data 3/8/2007.

##### **6. REGOLARITÀ EDILIZIA.**

Pratiche edilizie presentate presso il settore Edilizia Privata e presso l'Ufficio Condoni.

Il progetto presentato per la costruzione dell'edificio, è il n. 248 del 1977, cui è seguita la variante n. 84 del 1986, approvata con Provv. n. 401 del 26/10/88, che l'Ufficio Visura ha messo a disposizione per la visura solo in data 12/4. La sottoscritta ne ha preso visione in data 13/4, e ha potuto verificare la corrispondenza del progetto approvato in variante con la planimetria catastale e con lo stato attuale, perciò può asserire che l'immobile è regolare sotto il profilo edilizio. La copia dello stralcio del progetto e relativo provvedimento di approvazione richiesto sarà disponibile solo dopo il 18/4, perciò non è stato possibile allegarla.



Agibilità. Nell'atto di provenienza (allegato E) , alla pagina 90 di 94, è precisato che:

TITOLO 6) QUESTIONE ABITABILITA' DEL COMPLESSO IMMOBILIARE EX ENPAS DI VIA SALGARI ED ONERI DI URBANIZZAZIONE.

La SCIP S.r.l. rende edotti gli Acquirenti che il documento relativo alla certificazione di abitabilità/agibilità degli edifici siti in Via SALGARI- ex ENPAS non è stato rilasciato dal Comune di Genova, ma che peraltro i detti immobili sono perfettamente abitabili, essendo stato rilasciato il certificato igienico-sanitario per l'abitabilità e l'usabilità dall'ASL competente sin dal 22 dicembre 1988.

Quanto alle eventuali conseguenze economiche che dovessero derivare dal mancato collaudo positivo delle opere di urbanizzazione ed alle relative pretese di pagamento che il Comune di Genova avanzasse nei confronti degli Acquirenti per oneri/costi di costruzione/urbanizzazione, l'I.N.P.D.A.P.

dichiara di manlevare gli Acquirenti medesimi (complessivamente considerati) entro il limite massimo di Euro 300.000,00 (trecentomila/00), qualora siano effettivamente dovuti.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio informatico del Servizio Igiene Edilizia del Comune di Genova, non risultano decreti di agibilità, perciò si assume che la situazione sia invariata rispetto al citato atto di compravendita.

**7. INQUADRAMENTO URBANISTICO.** Il fabbricato ricade in ambito AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) della cartografia del P.U.C. vigente.

Vincoli. Il fabbricato in oggetto NON risulta sottoposto alla tutela prevista dal D. lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 alla parte II (vincolo monumentale, di cui alla precedente L. 1089/39); ricade invece in ambito tutelato dalla parte III del medesimo decreto (vincolo paesaggistico, bellezze di insieme).

**8. DIVISIONE IN LOTTI.**

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**9. VALUTAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA**

Criteri di stima e fonti di informazione. E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: sulla base



di una ricerca di mercato presso agenzie immobiliari per accertare i prezzi convenuti nelle trattative di compravendita, la sottoscritta ha individuato come più probabile valore unitario di mercato Euro 2.100,00/mq tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento.

La sottoscritta ha inoltre consultato i valori della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per le abitazioni di tipo civile della zona 12 (Pegli Viale Modugno- T.U. Piazza Lido, Via Laviosa, Via Salgari) nel secondo semestre 2016 riportano un valore minimo di 1.950,00 €/mq ed un valore massimo € 2.750,00/mq. Ha inoltre preso atto del prezzo di acquisto del bene nel 2007, pari a 112.050,00 Euro (circa 966,00 €/mq), al prezzo determinato in forma ridotta ai sensi dell'art. 3 comma 8 del D.L. 25/9/2001 (pag. 86 di 91 dell'atto di provenienza allegato E).

**Stima del valore base d'asta.**

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie virtuale commerciale: mq 116

€/mq 2.100,00 x mq 116 = € **243.600,00** (duecentoquarantatremilaseicento) più probabile valore di mercato dell'appartamento.

Al valore di mercato occorre detrarre i debiti nei confronti del condominio (vds. paragrafo 4 punto 4):

€ 243.600,00 – € 5.965,00 = € 237.635,00

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, considerate le difficoltà di transazione nel mercato attuale, il prezzo così determinato viene ridotto di una percentuale del 10% :

€ 237.635,00 – 10% = € 213.871,50 da arrotondare in Euro **214.000,00** (duecentoquattordicimila)

prezzo base per la vendita all'asta della proprietà dell'appartamento sito in Genova, Via E. Salgari civ. 481 int. 18.

**10. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

- In data 15/2/2017 ho prestato il giuramento di rito;



- In data 22/2 ho inviato lettera raccomandata a ciascuno degli esecutati e lettera via posta ordinaria;
- In data 16/2 ho effettuato ricerca dei progetti presentati presso il Comune di Genova e presentato richiesta di visura;
- In data 23/2 ho contattato l'Amministratore del Condominio e richiesto via mail informazioni sui debiti e sulle spese;
- In data 25/2 ho ricevuto dall'Amministratore quanto richiesto;
- In data 25/2 ho richiesto l'atto di provenienza allo studio del Notaio [REDACTED];
- In data 6 marzo ho effettuato il sopralluogo alla presenza del [REDACTED];
- In data 6/4 a seguito di mio sollecito ho ricevuto mail dell'Ufficio Visura del Comune che il progetto da me richiesto non era disponibile;
- In data 10/4 ho ricevuto telefonata dall'Ufficio Visura che era stata richiesta la variante al progetto, e in data 13/4 ho effettuato visura del progetto (dopo il 18 ritirerò le copie);
- In data 13/4 a seguito di miei solleciti ho ricevuto copia informale dell'atto di compravendita dal Notaio [REDACTED];
- In data 14/4 ho effettuato le visure ipotecarie ad integrazione della relazione notarile.

La sottoscritta ha esposto quanto sopra in risposta ai quesiti posti e, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio in fede si firma

Genova, 14 aprile 2017

Clelia Tuscano



Stamp: ARCHITETTO CLELIA TUSCANO N° 1400  
Municipale P.E.S.S.A.N.T. (Municipal Professional Association)  
Handwritten signature: Clelia Tuscano



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- A) Visura storica catastale dell'immobile;
- B) Planimetria catastale dell'immobile;
- C) Certificazione energetica;
- D) Documentazione fotografica;
- E) Atto di provenienza;
- F) Comunicazione dell'Amministrazione;
- G) Visure conservatoria.



VIA E. SALGARI civ. 481 int. 18  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1. Piazzetta antistante e strada di accesso (sottopasso)

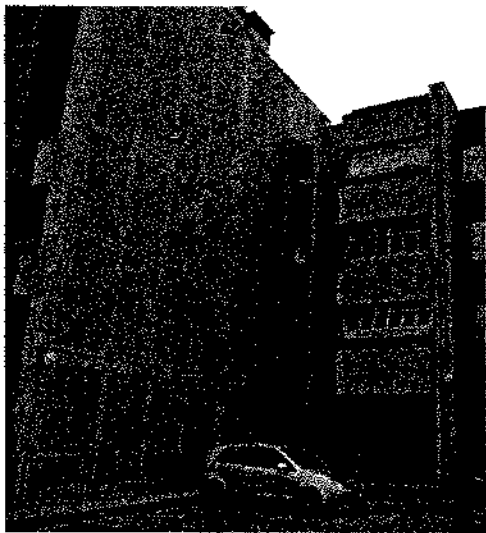


Foto 3. Prospetto ovest.



Foto 2. Prospetto ovest.

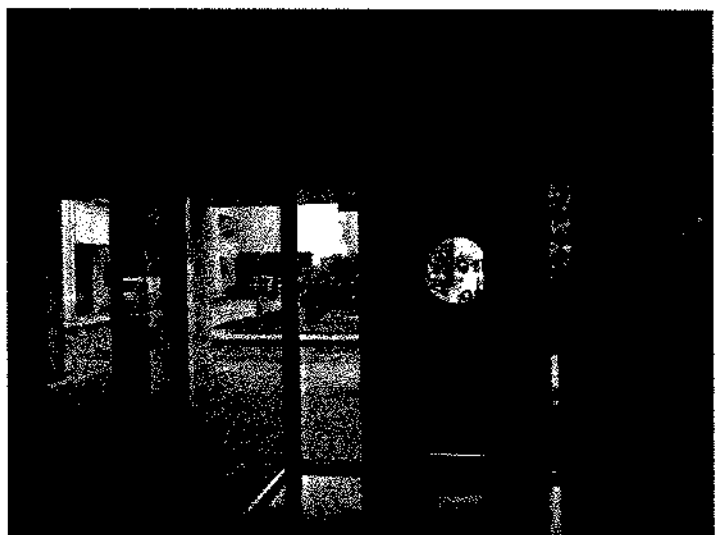


Foto 4. Ingresso del civ. 481



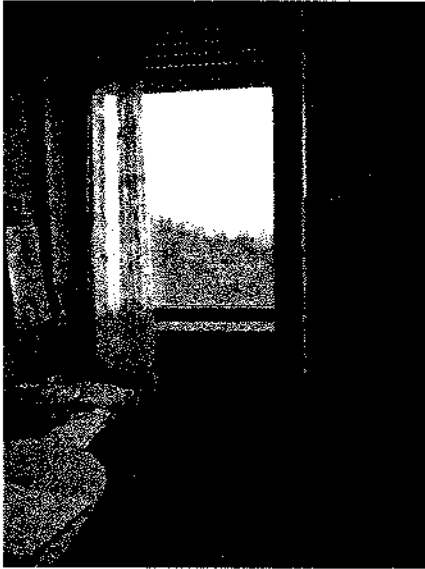


Foto 5. Cucina.



Foto 6. Cucina.



Foto 7. Soggiorno .



Foto 8. Loggia soggiorno.





Foto 9. Camera senza loggia



Foto 10. Loggia camera.



Foto 11. Camera con loggia.

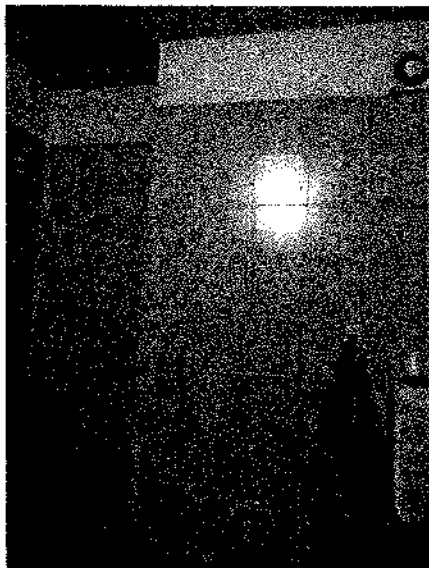


Foto 12. Bagno ovest.

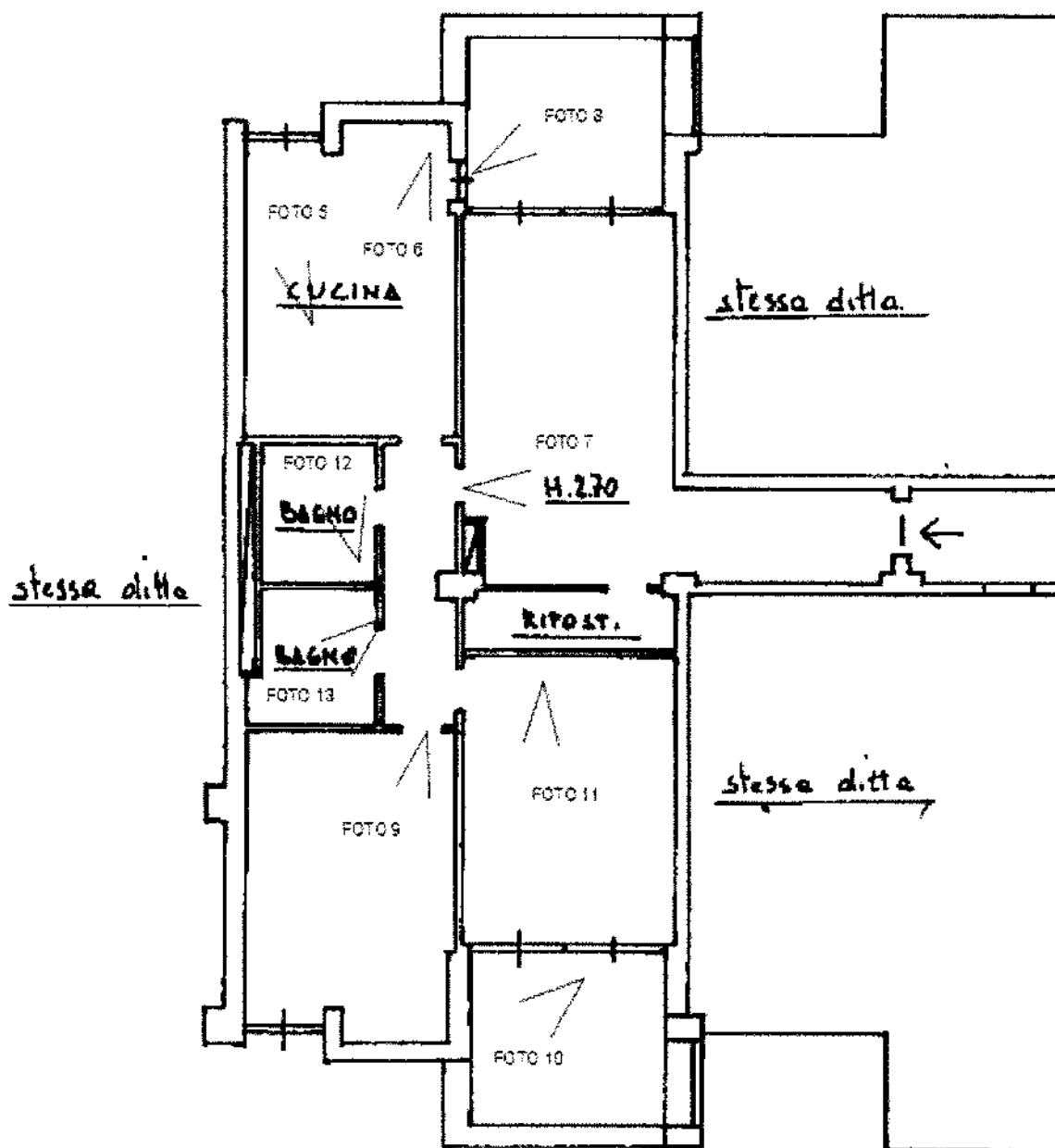


Foto 13. Bagno est.





# PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PUNTI DI RIPRESA



Fuori scala

