

Procedura n° 187/18

R.G. Esecuzioni

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore Dott. Roberto Bonino

Procedura promossa da:

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

contro

██████████

RELAZIONE DEL PERITO

Il sottoscritto Geom. Piero Mattei, con studio in Genova, Via Talamone 12/22, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n° 3089, nominato perito esperto nella procedura in epigrafe, il giorno 17 maggio 2018 e prestava giuramento presso la Cancelleria, e gli affidava l'incarico di rito.

Premesso:

- di aver effettuato visura dei progetti depositati riferiti al fabbricato oggetto della presente relazione e conservati presso l'Ufficio Edilizia Privata Comune di Genova in data 25 giugno 2018 e di aver estratto copia della documentazione successivamente descritta;
- di aver effettuato visura aggiornata dei dati catastali e della planimetria in data 22 maggio 2018;
- di aver effettuato ispezione ipotecaria aggiornata in data 12 luglio 2018;
- di aver inviato comunicazione di avvio dell'attività peritale



all'esecutato a mezzo raccomandata A.R. in data 26 giugno 2018;

- di aver effettuato accesso presso l'immobile unitamente alla figlia della Signora [REDACTED] in data 3 luglio 2018.

- di aver richiesto copia dell'atto di acquisto al Dott. Pier Maurizio Priori in data 22 maggio 2018 e di aver ritirato copia della documentazione in data 24 luglio 2018 a seguito di sollecito dello scrivente;

- di aver richiesto all'amministrazione pro-tempore lo stato debitorio e i dati per redigere l'Attestato di Prestazione Energetica a mezzo email ordinaria in data 23 luglio 2018 e sollecito a mezzo PEC in data 3 settembre 2018 e di aver ricevuto i dati necessari in data 5 settembre 2018.

così risponde per capitoli:

A) Completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C.

Esaminata la documentazione in atti lo scrivente può confermare che la stessa è completa ed esaustiva.

B) Oggetto di stima

Oggetto della presente relazione di stima è un appartamento posto al piano terreno del condominio sito in Genova Corso Carbonara civico 9A interno 4 della scala D.

B/1) Composizione ed identificazione dell'appartamento

L'immobile è composto da:

- ingresso/corridoio/disimpegno;
- camera da letto;
- soggiorno con angolo cottura;
- bagno;
- dispensa.



- **Confini**

L'immobile confina a nord pareti divisorie sul vano scala ed androne del condominio e su pareti perimetrali su cavedio interno, ad est con altra unità immobiliare facente parte del medesimo edificio, a sud con pareti perimetrali verso il distacco con il civico 9B di Corso Carbonara, ad ovest con pareti perimetrali su distacco e pareti divisorie con androne condominiale, sotto con sedime dell'edificio, sopra con appartamento soprastante facente parte del medesimo edificio (v. allegato I).

- **Dati catastali**

L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Genova Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali come segue:

- sezione GEA, foglio 92, mappale 344, subalterno 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 557,77 (v. allegato A);

- ditta:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1.

- **Provenienze**

L'immobile risulta essere di proprietà della Signora [REDACTED] a seguito di atto a rogito Dott. Piermaurizio Priori datato 31 gennaio 2002, repertorio n° 35773 (v. allegato I).

Provenienza atto a rogito Dott. Gaetano Gassaga di Genova del 21 dicembre 1962 rep. N° 15756, registrato a Genova il 8 gennaio 1963 n° 12396, trascritto a Genova il 3 gennaio 1963 R.P.V. 5139 n° 113.

B/2) Descrizione del contesto, del fabbricato e dei beni oggetti di stima

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un



condominio destinato da terra a tetto a civili abitazioni, posto in una traversa privata di Corso Carbonara e chiusa con una sbarra per controllare gli accessi all'interno della proprietà. Il tratto di strada è in comproprietà con il civico 9B della medesima via, lungo la via sono materializzati alcuni posti auto. Il civico 9A è posto alla fine della strada ove sono presenti altri posti auto. E' altresì presente un accesso pedonale dalla vicina Salita dell'Incarnazione che collega Corso Carbonara con Discesa S. Nicolosio posta più a valle.

Il fabbricato è stato edificato sulla base dell'autorizzazione edilizia del 2 luglio 1960, progetto prot. n. 1590 del 17 dicembre 1959 (v. allegato F).

L'edificio ha ottenuto decreto di abitabilità prot. n. 2283 l'8 agosto 1962 (v. allegato G).

Le parti comuni dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte sono in buone condizioni di manutenzione, l'appartamento è in discrete condizioni di manutenzione.

B/3) Stato di possesso

L'unità immobiliare in forza del citato atto di compravendita risulta essere di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla badante che se ne prende cura essendo la proprietaria affetta da [REDACTED] come affermato dalla figlia presente durante il sopralluogo.

B/4) Formalità, vincoli ed oneri

Dall'ispezione ordinaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova (v. allegato C), risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 11/04/2001 - Registro Particolare 6860
Registro Generale 10407 Pubblico ufficiale GIVRI RODOLFO Repertorio



47478 del 28/03/2001 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 11/04/2001 - Registro Particolare 2157 Registro Generale 10408 Pubblico ufficiale GIVRI RODOLFO Repertorio 47479 del 28/03/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

- 1. Comunicazione n. 1825 del 28/03/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/01/2002.
- Cancellazione totale eseguita in data 30/04/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- TRASCRIZIONE del 20/04/2001 - Registro Particolare 7491 Registro Generale 11326 Pubblico ufficiale GIVRI RODOLFO Repertorio 47478 del 28/03/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- TRASCRIZIONE del 01/02/2002 - Registro Particolare 2626 Registro Generale 3642 Pubblico ufficiale PIERMAURIZIO PRIORI Repertorio 35773 del 31/01/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 01/02/2002 - Registro Particolare 815 Registro Generale 3643 Pubblico ufficiale PIERMAURIZIO PRIORI Repertorio 35774 del 31/01/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

- 1. Comunicazione n. 1576 del 12/03/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/01/2012.
- Cancellazione totale eseguita in data 12/03/2012 (Art. 13, comma



Procedura n° 187/18

R.G. Esecuzioni

8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

• TRASCRIZIONE del 11/02/2005 - Registro Particolare 3959

Registro Generale 6554 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO

Repertorio 23/19 del 24/11/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE -

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

• ISCRIZIONE del 30/03/2012 - Registro Particolare 1141 Registro

Generale 9766 Pubblico ufficiale PRIORI PIERMAURIZIO Repertorio

43977/19950 del 29/03/2012

• IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO

• ISCRIZIONE del 13/09/2016 - Registro Particolare 4494 Registro

Generale 26916 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio

1663 del 04/06/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO

• ISCRIZIONE del 14/12/2016 - Registro Particolare 6453 Registro

Generale 37467 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE

SPA Repertorio 3818/4816 del 13/12/2016 IPOTECA

CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO

DI ADDEBITO ESECUTIVO

• ISCRIZIONE del 02/03/2018 - Registro Particolare 1078 Registro

Generale 7282 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3694 del

02/02/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

• TRASCRIZIONE del 13/04/2018 - Registro Particolare 9666

Registro Generale 12736Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL

TRIBUNALE Repertorio 889 del 09/02/2018 ATTO ESECUTIVO O



CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

B/5) Regolarità edilizia ed urbanistica

L'unità immobiliare è stata oggetto di interventi di modifica della disposizione dei vani ed opere interne consistenti nell'aver spostato dall'attuale camera da letto, originariamente cucina, nel vano confinante oggi trasformato in soggiorno ed angolo cottura, inoltre è stata abbattuta una parete che divideva l'attuale camera da letto in due porzioni.

A seguito degli interventi sopra descritti si rileva che la nuova camera da letto ha una superficie in pianta inferiore ai 14,00 mq ed in contrasto con l'attuale Regolamento Edilizio Comunale ove è previsto che l'immobile sia dotato di almeno una camera da 14,00 mq.

Tale intervento è stato eseguito senza presentare opportuna pratica comunale ed è di difficile accoglimento da parte dell'Ufficio Comunale una pratica di sanatoria, pertanto dovrà prevedersi di riportare l'immobile al suo stato originario per essere regolarizzato.

B/6) Situazione debitoria nei confronti del condominio

All'atto della stesura della presente, sentita l'amministrazione dell'edificio, risultano i seguenti debiti relativi alle spese ordinarie scadute:

- € 2.676,81 a saldo esercizio 2017/2018;
- € 765,61 relative alle rate 1 e 2 esercizio 2018/2019;
- € 1.148,52 a scadere alla chiusura dell'esercizio 2018/2019.

C) Stima sommaria**Appartamento:**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, dello stato di manutenzione, si ritiene di mettere a calcolo il seguente valore basato sulle



Procedura n° 187/18

R.G. Esecuzioni

quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle

Entrate per l'anno 2017, semestre 2 (v. allegato D):

- Provincia: **GENOVA**
- Comune: **GENOVA**
- Fascia/zona: **Semicentrale/MANIN-S.NICOLA-CASTELLETTO TU.A
(V.ASSAROTTI-C.SO FIRENZE-V.D.CHIODO-SPIANATA CASTELLETTO)**
- Codice zona: **C13**
- Microzona: **46**
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
- Destinazione: **Residenziale**
- Tipologia **Abitazioni civili**
- Stato conservativo **Normale**
- Valore Mercato (€/mq) min **1.900,00** max **2.750,00**

Tenuto conto della problematica relativa alla necessità di provvedere al recupero della vecchia distribuzione interna, è giudizio dello scrivente abbattere il valore a mq indicato nell'OMI di circa il 40% portandolo a € 1.140,00:

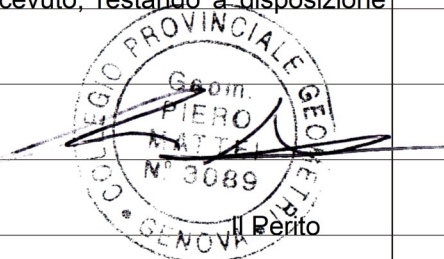
$$54,00 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{mq } 1.140,00 = \text{€ } 61.560,00$$

Per quanto sopra lo scrivente ritiene, che il più probabile valore di mercato può essere fissato in € 61.000,00 (euro sessantunomila/00).

* * *

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per quant'altro necessario e/o richiesto.

Genova, 7 settembre 2018



Geom. Piero Mattei



Allegati:

- allegato A – Planimetria e visura catastale;
- allegato B – Documentazione fotografica;
- allegato C – Ispezione ipotecaria;
- allegato D – Estratto cartografico O.M.I.;
- allegato E – Attestato di Prestazione Energetica;
- allegato F – Estratto progetto assentito;
- allegato G – Decreto d'abitabilità;
- allegato H – Atto di acquisto;
- allegato I – Planimetria attuale dell'immobile;
- allegato L – Risposta Amministratore pro-tempore;
- allegato M – Documentazione caldaia.

