

*Enrico Alessio geometra - Consulente Tecnico del Tribunale, Via Caffaro 1/2 - 16124 Genova*

*telefono 010.86.01.702 - telefax 010.86.30.880 - e-mail: enrico.alessio@gmail.com - enrico.alessio@geopec.it*

R.E. 60/2018

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII<sup>A</sup>

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Avv.

Contro

(debitori esecutati)

G.E. DOTT. DANIELE BIANCHI

Relazione di Stima del C.T.U. Geom. Enrico Alessio

Il Consulente

Genova, 29/05/2018

*Codice Fiscale LSS NRC 63L22 D969H - Partita Iva 02621380100*

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d5601f1a 1e65036b35b5fbb92c0569c



## 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. 8  |
| <b>Cap. Quinto</b>          | Altre informazioni per l'acquirente  | pag. 10 |
| <b>Cap. Sesto</b>           | Attuali e precedenti proprietari     | pag. 10 |
| <b>Cap. Settimo</b>         | Regolarità edilizia                  | pag. 10 |
| <b>Cap. Ottavo</b>          | Indagine urbanistica                 | pag. 11 |
| <b>Cap. Nono</b>            | Vincoli                              | pag. 11 |
| <b>Cap. Decimo</b>          | Certificazione Energetica            | pag. 11 |
| <b>Cap. Undicesimo</b>      | Caratteristiche descrittive          | pag. 11 |
| <b>Cap. Dodicesimo</b>      | Valutazione del prezzo a base d'asta | pag. 12 |
| <b>Cap. Tredicesimo</b>     | Divisione in lotti                   | pag. 13 |
| <b>Cap. Quattordicesimo</b> | Attività svolte dal C.T.U.           | pag. 13 |



## 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 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 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



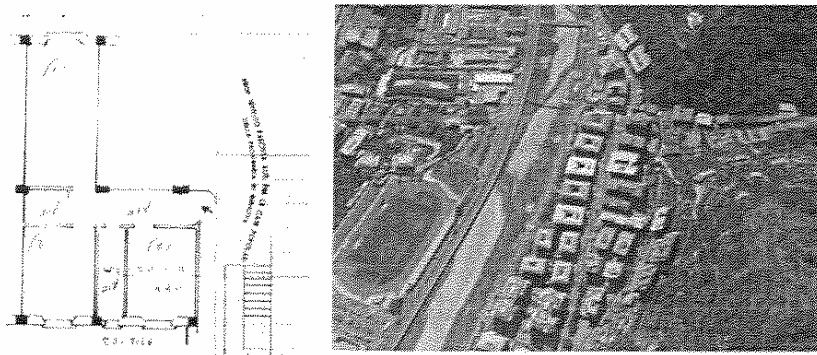
della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, 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, via Piacenza 19/19 scala B, piano 3 (senza ascensore). Alloggio composto da 4 vani catastali



## Capitolo Primo

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

#### 1. Immobile ALLOGGIO

Quota intera dell'appartamento sito in Comune di Genova, delegazione Molassana, via Piacenza 19/19 scala B (foto). Alloggio al Piano Terzo, composto da ingresso/corridoio, dispensa, due camere, cucina e bagno. Condominio privo di ascensore.

#### 1.1. Dati tecnici

superficie netta = arrotondato a mq 52,00;

superficie lorda = mq. 62,15 arrotondato a mq 62,00;

altezza netta = m 3,00;

#### 1.2. Calcolo superficie virtuale

Alloggio: mq 62,00 (100% di mq. 62,15).

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

L'appartamento, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova; l'intestazione catastale è:

e

Gli identificativi dell'immobile

sono: Comune di Genova – Sez. Sta - Foglio 21 - Particella 368 – Sub. 44– ZC 5 – Cat. A/3 - Classe 4 – Consistenza vani 4 – Sup. Catastale mq 61 (escluse aree esterne mq 61,00) Rendita € 371,85.

#### 1.4. Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

#### 1.5. Confini

Nord: muri in comune con alloggio di altra scala,



Est: in parte vano scala e in parte alloggio interno 18,

Sud: alloggio interno 18 e vano scala,

Ovest: muro perimetrale e cortile interno.

## **Capitolo Secondo**

### **DESCRIZIONE SOMMARIA**

#### **Caratteristiche della zona:**

Zona Staglieno/Molassana, ultima delegazione dell'entroterra cittadino da cui si inerpicca la strada Provinciale che conduce ai Comuni satelliti di Genova, quali ad esempio Torriglia, Montebruno e quindi verso la città di Piacenza. La delegazione ha carattere abitativo popolare con attività commerciali al dettaglio; l'alloggio fa parte di edificio in condominio in condizioni discrete, che si affaccia su via Piacenza.

#### **Collegamenti pubblici:**

Stazione Ferroviaria a circa 5 Km, autostrada a 3,3 Km, mezzi AMT nei pressi dell'edificio.

## **Capitolo Terzo**

### **STATO DI POSSESSO**

L'appartamento, è libero e nel possesso degli esecutati.

## **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: Gli esecutati sono coniugi in regime di comunione dei beni e risiedono ambedue in

**(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 05/10/1999 n. 150 – Gen. 29271 - Part. 7668 per ipoteca volontaria con rogito del 29/09/1999 notaio A. Salati in Genova, Rep. 8696, **a favore di**

**contro**

– Estinzione totale dell'obbligazione con comunicazione del 21/07/2010 n. 4784

- In data 16/11/2010 n. 54 – Gen. 36221 - Part. 7277 per ipoteca volontaria con rogito del 04/11/2010 notaio Carla Orsi in Mondovì (CN), Rep. 6429/2141, **a**

**favore di**

**e contro**

- In data 16/11/2010 n. 55 – Gen. 36222 - Part. 7278 per ipoteca volontaria con rogito del 04/11/2010 notaio Carla Orsi in Mondovì (CN), Rep. 6430/2142, **a**

**favore di**

**spa e contro**

- In data 03/01/2018 n 83 – Gen. 301 - Part. 54 per ipoteca volontaria con rogito del 28/12/2017 notaio Carla Orsi in Mondovì (CN), Rep. 10040/4854, **a favore di**

**SOOC.**

**Coop. e contro**

4.2.2. Pignoramento:

- In data 22/02/2018 n 24 – Gen. 6160 - Part. 4635 UFFICIALI GIUDIZIARI – Pignoramento del 11/12/2017, Rep. 11309/2017, **a favore di**

**contro**



4.2.3. Altre trascrizioni:

- Nulla.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistica edilizia: Nulla. L'alloggio fa parte di edificio costruito con progetto 268/1929.

4.3.2. di conformità catastale: Nulla in quanto la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Capitolo Quinto

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Le spese annue di amministrazione sono di circa € 650,00.

Non sono previste spese straordinarie. Gli esecutati sono in regola con le spese di amministrazione. (allegato sub "C").

Capitolo Sesto

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

6.1. Attuali proprietari

Agli esecutati il bene è pervenuto per compravendita da :

con atto a rogito Notaio A. Salati in Genova in data 22/11/1996 Rep 2636,  
trascritto in Genova il 28/11/1996 nn. 18889/26617.

6.2. Precedenti proprietari

l'immobile è pervenuto ante ventennio.

Capitolo Settimo

**REGOLARITA' EDILIZIA**

L'edificio in condominio di cui fa parte il cespite è stato costruito in forza del progetto 268 del 1929. Decreto di abitabilità n. 1002 del 12/09/1942. L'alloggio è regolare.



## Capitolo Ottavo

### INDAGINE URBANISTICA

P.U.C. Zona Ambito di Riqualificazione Urbanistica - "AR-UR".

## Capitolo Nono

### VINCOLI

Nessun Vincolo. Piano di Bacino Bisagno, Fascia B Fluviale

## Capitolo Decimo

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

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. n. 10846, rilasciato il 16/05/2011 con Scadenza il 16/05/2021 - Classe Energetica "F"). Allegato sub "D".

## Capitolo Undicesimo

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### 11.1. Descrizione del Fabbricato in Condominio

Il condominio (foto) di cui fa parte l'alloggio prospetta su via Piacenza e, sul retro, su distacco privato. Lo sviluppo planimetrico è irregolare. L'edificio si erge per 5 piani fuori terra e fa parte di una "stecca" costruita in epoca fascista quali case popolari. La struttura del caseggiato è in muratura e la copertura è a falde. Le facciate sono lisce, in buono stato di manutenzione e presentano finitura in intonaco tinteggiato. Non è presente l'ascensore. L'aspetto complessivo è buono e pulito, ivi compreso il vano scala.

#### 11.2. Descrizione alloggio oggetto di stima

L'alloggio è al terzo piano del condominio che è privo di ascensore. E' composto da ingresso/corridoio, due camere, cucina, dispensa e bagno. (fotografie allegato "E"). Pavimenti in graniglia alla genovese. Pareti e soffitti tinteggiati. Finestre di materiale



anodizzato verniciato bianco e persiane alla genovese; porte interne di legno ordinario e porta caposcala di legno. Bagno con pavimento e rivestimento in monocottura. Cucina con il pavimento in graniglia alla genovese e rivestimento di ceramica. Vi sono gli impianti, citofonico, televisivo ed elettrico. Riscaldamento autonomo.

## 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 D03, microzona catastale 63. I valori OMI di riferimento per la categoria A/3 variano da MINIMO €/mq 950,00 a MASSIMO €/mq 1.400,00 e MEDIO €/mq 1.175,00. L'alloggio stimato si attesta SUI VALORI MEDI in quanto il condominio è privo di ascensore ed è posto in zona molto trafficata ma in ordine e in ottime condizioni di manutenzione e molto luminoso.

#### 12.4. Stima Immobile

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

Alloggio: mq. 62,00 x €/mq. 1.200,00 = € 74.400,00

**Valore a base d'asta della quota pignorata (100%) € 74.000,00 (arr.)**

### 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 del 06/04/2018, dell'Ill.mo Giudice Dott. Daniele Bianchi;
- Giuramento del 18/04/2018;
- Fissazione del sopralluogo per il giorno 16/05/2018 mediante l'invio di raccomandata all'esecutato e per conoscenza al precedente;
- Sopralluogo il 16/05/2018;

##### 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, 29/05/2018

**Allegati:**

- A Visura Catastale e planimetria alloggio
- B Certificati anagrafe
- C rendiconto amministrazione condominiale
- D Attestato di Prestazione Energetica
- E 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

contro

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, 29/05/2018

L'Esperto  
Geom. Enrico Alessio

