

R.E. 156/2018

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII^A

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Contro

G.E. DOTT.

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

Il Consulente

Genova, 27/07/2018

SOMMARIO

	Premessa (Quesito)	pag. 3
Cap. Primo	Beni pignorati (Alloggio)	pag. 7
	Dati tecnici	
	Calcolo superficie virtuale	
	Identificativi catastali	
	Regolarità catastale	
	confini	
Cap. Secondo	Descrizione sommaria	pag. 8
Cap. Terzo	Stato di possesso	pag. 8
Cap. Quarto	Vincoli e oneri giuridici	pag. 8
Cap. Quinto	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 11
Cap. Sesto	Attuali e precedenti proprietari	pag. 11
Cap. Settimo	Regolarità edilizia	pag. 12
Cap. Ottavo	Indagine urbanistica	pag. 12
Cap. Nono	Vincoli	pag. 12
Cap. Decimo	Certificazione Energetica	pag. 12
Cap. Undicesimo	Caratteristiche descrittive	pag. 13
Cap. Dodicesimo	Valutazione del prezzo a base d'asta	pag. 13
Cap. Tredicesimo	Divisione in lotti	pag. 15
Cap. Quattordicesimo	Attività svolte dal C.T.U.	pag. 15

PREMESSA

QUESITO

Io sottoscritto Enrico Alessio, geometra, libero professionista con studio in Genova, Via Caffaro 1/2 tel 010.86.01.702 e fax 010.86.30.880 - iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al N.° 2187 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, sono stato nominato C.T.U. con ordinanza del G.E. Dott. Daniele Bianchi nella procedura in epigrafe.

Il quesito formulato è il seguente:

- a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art.

567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inadeguati;

provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso **ai fini della valutazione tenga conto**

dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena decadenza.

2. Una sommaria descrizione del bene;

3. La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

4. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

6. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- Le iscrizioni ipotecarie
- I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, in caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza

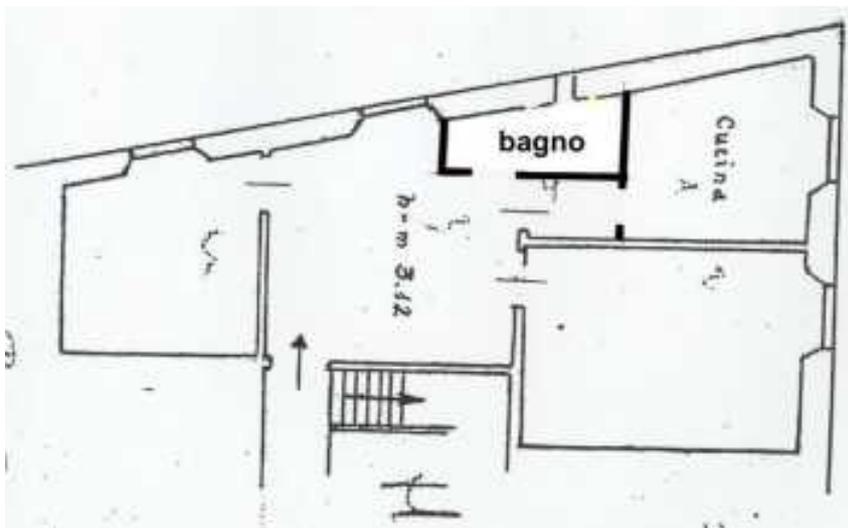
della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero l'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

c) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

LOTTO ESPROPRIATO

LOTTO UNICO: QUOTA INTERA dell'abitazione sita in Genova, Sampierdarena, via del Campasso 3/17, piano 5 (senza ascensore). Alloggio composto da 4,5 vani catastali (ingresso alla genovese, due camere bagno e cucina).



Capitolo Primo

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

1. Immobile ALLOGGIO

Quota intera dell'appartamento sito in Comune di Genova, Sampierdarena, via del Campasso 3/17 (foto). Alloggio al Piano Quinto, composto da ingresso alla genovese, disimpegno, due camere, cucina e bagno. Condominio privo di ascensore.

1.1. Dati tecnici

superficie netta = arrotondato a mq 50,00;

superficie lorda = mq. 60,80 arrotondato a mq 61,00;

altezza netta = m 3,14 (bagno e disimpegno m 2,23);

1.2. Calcolo superficie virtuale

Alloggio: mq. 60,80, arrotondato a mq 61,00 (100% di mq. 61,00).

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

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

nato in Ecuador il _____ per 1/2 e

nata in Ecuador il _____ per 1/2.

Identificativi: Comune di Genova – Sez. SAM - Foglio 43 - Particella 103 – Sub. 20 –

ZC 3 – Cat. A/4 - Classe 3 – Consistenza vani 4,5 – Superficie Catastale mq 61

(escluse aree esterne mq 61,00) - Rendita catastale € 278,89.

1.4. Regolarità catastale

La planimetria dell'alloggio NON corrisponde allo stato dei luoghi. Il w.c. nella realtà ha dimensioni superiori a quello disegnato sulla planimetria.

1.5. Confini

Nord: Muri di perimetro e via del Campasso,

Est: in parte vano scala e in parte alloggio interno 16,

Sud: alloggio interno 15,

Ovest: muro perimetrale e distacco.

Capitolo Secondo

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:

Zona Sampierdarena a confine con Rivarolo (laterale di via Fillak), carattere abitativo popolare con numerose attività commerciali al dettaglio; l'alloggio fa parte di edificio in condominio in condizioni mediocri posto in fregio all'angolo tra via Fillak e via del Campasso.

Collegamenti pubblici:

Stazione Ferroviaria a circa 1,0 Km, autostrada a 2,2 Km, mezzi AMT nelle immediate vicinanze del portone del condominio.

Capitolo Terzo

STATO DI POSSESSO

L'appartamento, è occupato dalla signora _____ nata in _____ il _____
senza contratto di locazione (esiste un contratto scaduto il 12/03/2018 in
capo a _____) – **allegato sub A1** verbale SoVeMo srl.

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: I signori esegutati risiedono ambedue in _____

paiono

sposati in regime di comunione dei beni (visura catastale); all'anagrafe di Genova non è stato rintracciato alcun certificato in merito. **(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 09/06/2004 – Gen. 26818 - Part. 6408, per ipoteca volontaria con rogito del 21/05/2004 notaio Emanuele Clavarino in Genova, Rep. 63142/17510, **a favore di**

4.2.2. Pignoramento:

- In data 14/03/2018 – Gen. 8789 - Part. 6664 UFFICIALI GIUDIZIARI – Pignoramento immobili del 19/01/2018, Rep. 372/2018, **a favore di**

4.2.3. Altre trascrizioni:

- In data 09/12/1997 – Gen. 31514 - Part. 21598, per compravendita con rogito del 19/11/1997 notaio Riccardo Dogliotti in Genova, Rep. 2474, **a favore di**
contro
- In data 09/06/2004 – Gen. 26817 - Part. 16154 per compravendita con rogito del 21/05/2004 notaio Emanuele Clavarino in Genova, Rep. 63141/17509, **a favore di**

e

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistica edilizia: Le difformità riscontrate (distribuzione interna per ampliamento del bagno), meglio evidenti sul **disegno allegato "C"** per loro caratteristiche intrinseche paiono realizzate in tempi relativamente recenti. Il bagno come realizzato non rispetta i requisiti igienici sanitari per via dell'altezza inferiore ai m 2,40, per il rapporto aero-illuminante (le dimensioni della finestra sono insufficienti) e per l'accesso diretto da vano principale (assenza di antibagno).

E' possibile procedere alla sanatoria mediante Permesso a Costruire ai sensi dell'art. 43 della LR 16/2008 e s.m.i. e dell'art. 37 DPR 380/2001; la sanzione applicabile può stimarsi nel minimo vista l'esiguità dell'abuso (si tratta comunque di un miglioramento igienico sanitario rispetto alle condizioni originarie) ovvero € 516,00. Devono considerarsi anche i costi professionali per la cura della pratica di sanatoria che stimo in € 1.350,00 oltre oneri di legge compresi i diritti comunali per il deposito della pratica. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa

di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni conseguono la normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

4.3.2. di conformità catastale: Stimati € 500,00 per oneri professionali e tributi catastali per l'aggiornamento della planimetria.

Capitolo Quinto

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le spese annue di amministrazione sono di circa € 900,00. Non vi sono delibere in corso o previsione di spese straordinarie. Gli esecutati sono debitori verso il condominio dell'importo di € 3.390,21 di cui scaduti € 2.747,41 **allegato sub "D"** corrispondente al preventivo per la gestione ordinaria del 2018 e il saldo dell'esercizio precedente oltre alla rata straordinaria per la messa in sicurezza del cornicione ed alla rata straordinaria per bolletta acqua conseguente una perdita avvenuta nel 2017. Il condominio ha in atto sette pratiche di recupero credito di cui 2 molto importanti.

Capitolo Sesto

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

Agli esecutati il bene è pervenuto per compravendita da _____ e _____, con rogito Notaio Emanuele Clavarino in Genova in data 21/05/2004 Rep 63141/17509, trascritto in Genova il 09/06/2004 – num. 26817/16154.

6.2. Precedenti proprietari

- A _____, l'immobile è pervenuto dal

con atto a rogito Notaio Riccardo Dogliotti e in Genova in data 19/11/1997 Rep
2474, trascritto in Genova il 09/12/1997 nn. 31514/21598.

Capitolo Settimo

REGOLARITA' EDILIZIA

Non vi è alcuna pratica edilizia che coinvolga l'immobile in esecuzione e non esiste

Decreto di Abitabilità. L'edificio risale ai primi del novecento.

L'alloggio NON è regolare disegno allegato "C". Rilevo una modifica del bagno
(ampliamento) rispetto alla planimetria catastale; inoltre l'altezza e il rapporto aero-
illuminante. Seppur sia noto che la planimetria catastale non è elemento probatorio, in
caso di assenza di altri titoli diviene strumento indicativo che messo a confronto con lo
stato effettivo dei luoghi e con le caratteristiche delle eventuali modifiche rilevate,
induce a formulare un giudizio assolutamente pertinente.

Capitolo Ottavo

INDAGINE URBANISTICA

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

Capitolo Nono

VINCOLI

Nulla

Capitolo Decimo

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (LR 29 maggio 2007 n.22)

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. n. 25280, Rilasciato il 08/04/2014 con Scadenza

il 08/04/2024 - Classe Energetica "G"). **Allegato sub "E".**

Capitolo Undicesimo

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

11.1. Descrizione del Fabbricato in Condominio

Il condominio (**foto**) di cui fa parte l'alloggio non è in frego all'incrocio stradale tra via Fillak e via del Campasso. Lo sviluppo planimetrico è regolare. L'edificio si erge per 7 piani. La struttura del caseggiato è in muratura e la copertura è a falde. Le facciate, sono in mediocre stato di manutenzione e presentano finitura in intonaco tintecciato. NON vi è l'ascensore. L'aspetto complessivo è mediocre.

11.2. Descrizione alloggio oggetto di stima

L'alloggio è al quinto piano del condominio che è privo di ascensore. E' composto da ingresso alla genovese, due camere e disimpegno, cucina e bagno. **(fotografie allegato "F")**. Pavimenti in monocottura. Pareti e soffitti tintecciati. Finestre di materiale anodizzato e persiane in pvc; porte interne e caposcala in legno ordinario. Bagno con pavimento e rivestimento in monocottura. Cucina con il pavimento in monocottura e il 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 C21, microzona catastale 36. I valori OMI per la categoria A/4 non sono indicati, mentre per la cat. A/3 variano da MINIMO €/mq 710,00 a MASSIMO €/mq 1.050,00 e MEDIO €/mq 880,00. L'alloggio stimato si attesta AI VALORI MINIMI della categoria A/3, in quanto vicinissimo alla fermata AMT e molto luminoso con vani di buona superficie.

12.4. Stima Immobile

LOTTO UNICO: alloggio con superficie virtuale di mq. 61,00.

Alloggio: mq. 61,00 x €/mq. 700,00 = € 42.000,00

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

I vizi riscontrati si riferiscono alle modifiche interne non denunciate. Come indicato al capitolo 4.3.1 e 4.3.2 i costi da sostenere per regolarizzare sono stimati, effettuati gli

opportuni arrotondamenti in € 2.400,00), e quindi detti costi andranno dedotti interamente sul valore di stima dell'importo a base d'asta.

Ricordo infine l'arretrato relativo alla quota di amministrazione condominiale pari ad € 3.390,21 di cui scaduti € 2.747,41.

- | | | |
|---|---|---------------------------|
| 1. Valore di stima: Quota 100% di € 33.000,00 | = | € 44.000,00 |
| 2. Oneri per regolarizzare | | € 2.400,00 |
| 3. Valore a base d'asta della quota pignorata (100%) | | € 41.000,00 (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 quale CTU, con ordinanza datata 14/05/2018, a cura dell'III.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.
- Giuramento del 23/05/2018.
- Fissazione del sopralluogo per il giorno 20/06/2018 mediante l'invio di raccomandata all'esecutato e per conoscenza al precedente.
- Sopralluogo il 20/06/2018 NON andato a buon fine per assenza dell'esecutato. nell'occasione ho lasciato lettera nella fessura della porta caposcala al fine di essere contattato dall'esecutato o eventuale inquilino.
- Ulteriore tentativo di accesso il 27/06/2018 anche questa volta senza esito.
- Formulazione di istanza per accesso forzoso depositata il 28/06/2018.

- Ordinanza del Tribunale datata 10/07/2018, di autorizzazione per accesso forzoso e nomina SoVeMo per le attività occorrenti.
- Sopralluogo esperito il 20/07/2018.

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, 27/07/2018

Allegati:

- A Visura Catastale e planimetria alloggio
- A1 Verbale SoVeMo
- B Certificati anagrafe
- C abusi edilizi
- D rendiconto amministrazione condominiale
- E Attestato di Prestazione Energetica
- F Documentazione fotografica

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

Il sottoscritto Geom. Enrico Alessio, in qualità di esperto nominato nella procedura
promossa da _____ (quale procuratore
mandataria di _____) **contro** _____ e
_____, 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, 27/07/2018

L'Esperto
Geom. Enrico Alessio