

**TRIBUNALE DI GENOVA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 598/2017 R.E.**

promossa da:

omissis

c.f. omissis (creditore procedente)

contro:

omissis

c.f. omissis (debitore esecutato)

\*\*\* \*\*

Giudice Delegato: dott. Paola Zampieri sostituito dal dott. Roberto Braccialini

\*\*\* \*\*

come richiesto dal Giudice dell'esecuzione, dott. Roberto Braccialini, a seguito di udienza effettuata una verifica di mercato e registrata una ulteriore diminuzione del valore medio delle transazioni, il perito arch. Patrizia Menta, con studio in Bogliasco, loc. Sessarego n.31, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° d'ordine 3359, aggiorna come nel seguito la stima dell'immobile pignorato

**AGGIORNAMENTO RELAZIONE di STIMA IMMOBILIARE**

**ex art. 568 C.P.C. come riformulato dal D.L. 83/2015 convertito in L.132/2015**

*Comune di Genova, via Napoli 40 int.1A*

*Catasto Fabbricati: Sez. GEC, Fg.5, mapp. 59, sub. 25;*

**LA PRESENTE PERIZIA, COMPLETA IN OGNI SUA PARTE AGGIORNA E  
SOSTITUISCE INTEGRALMENTE QUELLA GIA' DEPOSITATA IN DATA 4 marzo  
2018**

Genova, 7 marzo 2019



Detto immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Genova come segue;

- Sez. GEC, fg. 5, mapp. 59, sub 25, Z.C. 1, cat. A/3, Cl. 4, vani 3, tot. mq.36 escluse aree scoperte mq. 34 rendita cat. € 503,55 in via Napoli 40 piano T – interno 1A;

Ho quindi preliminarmente provveduto a verificare la completezza dei documenti di cui all'art 567, 2° comma, c.p.c., ovvero:

- a) – estratto del catasto;
- b) – certificati di iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori al pignoramento;
- c) – in alternativa a quanto sub a e b, certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nella documentazione relativa alla **procedura 598/2017** è predisposto il documento sub a) e sub b) che risultano idonei alla procedura.

A seguito di comunicazioni con raccomandata RR in data 24.01.2018 inviata al debitore ed in posta certificata al creditore procedente ho effettuato il sopralluogo il giorno 09-02-2018.

Pertanto, effettuati gli accertamenti prescritti, consultati gli atti catastali ed ogni altro elemento ritenuto necessario, sono in grado di produrre nel seguito i contenuti della relazione di stima secondo l'elencazione dell'art.173-bis disp.att. c.p.c. come modificato dal DL.83/15.

## **1) – IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

### **confini**

alloggio sub 25:

- lato est : intercapedine e cisterna acqua condominiale;
- lato sud : cortile annesso;
- lato ovest : altro appartamento;
- lato nord : vano scala e cisterna acqua condominiale;
- sopra: altro appartamento;
- sotto: terreno;



### dati catastali

Nel N.C.E.U. del Comune di Genova l'immobile pignorato risulta individuato come segue:

- Sez. Urb. GEC, fg. 5, part. 59, sub 25, Z.C. 1, cat. A/3, Cl. 4, vani 3, tot. mq. 36 escluse aree scoperte mq. 34 rendita

cat. € 503,55 in via Napoli 40 piano T – interno 1A;

a catasto terreni: sez.A, fg.12, part. 64;

e intestato a:

omissis, nata a Genova il 23 giugno 1980 c.f. omissis- proprietà per 1/1 dell'intero.

**Nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento per essi risultano le seguenti variazioni:**

**- Il debitore esecutato *omissis* :**

acquisisce l'immobile iscritto al N.C.E.U. Sez. GEC, Fg. 5, part. 59, sub. 25 in forza di atto di compravendita del 28.06.2005, Rep. n° 104321/3073 rogante D'Acquarone Alfonso, trascritto a Genova, Reg. Gen. n° 31203, Reg. Part n° 18998, compravendita n° 18998.1/2005

da: omissis nata a Genova il 25.08.1973 c.f. omissis;

**omissis** acquisisce l'immobile in forza di compravendita del 01.07.1998 n° Rep. n° 22617, rogante Marsano Ilario, trascritto a Genova, Reg.Gen. n° 16938, Reg. Part n° 11437, compravendita n°15998.1/1998 da:

**omissis** nato a La Spezia il 11.04.70 c.f. omissis, per la quota di ½ dell'intero e

**omissis** nata a Milano il 31.05.69 c.f. omissis, per la quota di ½ dell'intero ;

omissis e omissis acquisiscono l'immobile, per la quota di ½ ciascuno, in forza di atto di compravendita del 03.05.95, Rep. n° 12064 rogante: notaio Garro Raiteri, sede: Genova, registrazione PU sede: Genova n°5064 del 19.05.1995 compravendita n° 12439.1/1995 da:

**omissis** nata a Genova il 20.03.61.

### regolarità della trascrizioni

La serie di trascrizioni risulta continua e non si rilevano omissioni fiscalmente rilevanti quali omessa denuncia di successione o simili.



## **2) – DESCRIZIONE DEL BENE**

### **natura**

Il bene oggetto di procedura è collocata al piano terra (quinto sotto strada rispetto la via Napoli) in un fabbricato di 6 piani fuori terra costruito negli anni '30;

L'appartamento è costituito da ingresso su corridoio che distribuisce al soggiorno e ad una camera; dal soggiorno si accede alla zona cottura e al bagno;

sono annessi all'appartamento il cortiletto e il distacco EST.

### **ubicazione**

L'appartamento è collocato nella zona di Oregina, in un contesto popolare direttamente servito da negozi e mezzi pubblici;

l'immobile non dispone del parcheggio di pertinenza.

### **elementi costruttivi**

- l'immobile in procedura è uno dei 23 appartamenti compresi in una tipica casa a blocco genovese di epoca pre-bellica con ascensore;
  - la struttura del caseggiato è in muratura portante mista di pietra e mattoni intonacata e tinteggiata;
  - la copertura è piana, su base rettangolare con lucernaio centrale;
  - i solai di calpestio sono in struttura lignea;
  - ingresso e vano scala sono pavimentate con listoni e pedate in marmo;
  - all'interno, le partizioni dei singoli locali sono realizzate in tavolati laterizi;
  - è in legno il portoncino di ingresso capo-scala e le porte interne sono in legno tamburate;
  - finestre e portefinestre sono in alluminio prive di vetro-camera, protette da persiane in legno;
  - le pavimentazioni di corridoio, camera, soggiorno, cucina, bagno sono ricoperte con piastrelle di gress; il bagno e la cucina sono rivestite con piastrelle in monocottura;
- l'impianto idro-termo-sanitario è regolato da caldaia a gas (ubicata all'esterno) con radiatori di alluminio;
- sono presenti le dotazioni impiantistiche correnti.



### stato di manutenzione

Lo stato di conservazione è accettabile nelle parti condominiali interne ed esterne, in linea con la media dei fabbricati coevi;

relativamente al condominio non vi sono lavori straordinari in corso nè deliberati;

l'alloggio in procedura richiede manutenzione.

### divisibilità in lotti

Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, il bene in procedura, costituito da un unico appartamento in fabbricato condominiale, non è utilmente divisibile in lotti.

### dimensioni

descrizione	superficie mq	rapporto mercantile	prodotto mq
S1 SL principale sub 19	35,16	1	35,16
S1 secondaria: balcone	22,14	0,5	11,07
superficie commerciale			46,23

### 3) – STATO DI POSSESSO DEL BENE

#### titolo di acquisizione

- Il debitore esecutato *omissis* :

acquisisce l'immobile iscritto al N.C.E.U. Sez. GEC, Fg. 5, part. 59, sub. 25 in forza di atto di compravendita del

28.06.2005, Rep. n° 104321/3073 rogante D'Acquarone Alfonso, trascritto a Genova, Reg. Gen. n° 31203, Reg. Part n° 18998, compravendita n° 18998.1/2005

da: *omissis* nata a Genova il 25.08.1973 c.f. *omissis*.



## **comproprietari**

Non risultano comproprietari o usufruttuari diversi dal debitore esecutato.

## **stato di occupazione, locazione con titolo opponibile**

L'alloggio non è occupato.

### **4) – FORMALITA' VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nulla da segnalare, oltre all'accettazione del regolamento di condominio.

### **5) – FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CANCELLABILI O NON OPPONIBILI**

Nulla da segnalare.

### **6) – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

L'alloggio è conforme alla rappresentazione planimetrica catastale , presentata il 22.11.1988, salvo l'altezza del bagno che, causa il posizionamento di controsoffitto, differisce dalla stessa di 32 cm, essendo alta m 2.08 ; pertanto il controsoffitto deve essere demolito al fine di rendere abitabile il vano che, a norma di Regolamento Edilizio e di Igiene edilizia deve avere altezza minima di m. 2,40.

### **7) – SANATORIA DI OPERE ABUSIVE**

Non sono riscontrate opere abusive pertanto non è richiesta alcuna sanatoria.

### **8) – GRAVAMI DA CENSO LIVELLO O USO CIVICO**

Non risultano attivati gravami da censo ne da livello;  
non risultano usi civici gravanti sul lotto su cui insiste il fabbricato.

### **9) – SPESE DI GESTIONE E STRAORDINARIE**

- saldo ordinario esercizio 2016/17 € 188,00;
- preventivo esercizio 2016/17 € 1.137,27;



## 10) – ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione depositata dal precedente nel ventennio esaminato l'immobile analizzato , NCEU fg. 5, part 59, sub. 25, Z.C. 1, cat. A 3, cl 4, vani 3, via Napoli 40, int. 1A, piano T, ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **Trascrizione del 06.07.1998** – Reg.Part. 11437 Reg. Gen. 16938 Atto notarile pubblico del 01.07.1998 rogante notaio Marsano Ilario rep. 22617 **a favore di omissis contro omissis**;

2. **Trascrizione del 30.06.2005** – Reg. Part. 18998 Reg. Gen. 31203 Atto notarile pubblico del 28.06.2005 rogante notaio D'Acquarone Alfonso rep. 104321/3073 **a favore di omissis contro omissis**;

3. **Iscrizione del 30.06.2005** – Reg. Part. 7109 Reg. Gen. 31204 ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo – del 28.06.2005 rogante notaio D'Acquarone Alfonso del rep 104322/3074 **a favore di BANCA UCB S.P.A. contro omissis** ;

4. **Trascrizione del 28.07.2017** – Reg. Part. 17176 Reg. Gen. 24526 Verbale di pignoramento immobili rep. 6671/2017 **a favore di Condominio di Via Napoli 40 contro omissis** .

## 11) – STIMA DEL BENE

Si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

Si tiene inoltre conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dei fabbricati; sono state inoltre accertate le condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore medio degli immobili nella zona, attribuendo i valori sotto evidenziati:



	<b>superficie commerciale</b>	<b>valore unitario</b>	<b>valore complessivo</b>
	<b>mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>€</b>
appartamento sub 25 e pertinenze	46,23	980,00	45.305,40
<i>adeguamenti e correzioni</i>			
<i>riduzione per vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi</i>		0,15	6.795,81
<i>spese condominiali insolute 2016/17 e 2017/18</i>			1.325,27
totale unità sub 25 e pertinenze			37.184,32
<b>PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>			37.184,32

## 12) – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione energetica, obbligatoria per l'immobile in procedura, è stata redatta e depositata nell'ambito di questa perizia.

L' attestato di prestazione energetica (APE) è allegato in copia sub c;

## 13) – DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTI EX D.M. 22.1.08 n.37

Non risulta reperibile la dichiarazione di conformità degli impianti di cui all'art.7 DM 37/08: come da comma 6 dello stesso articolo dovrà quindi essere rilasciata una dichiarazione di rispondenza da un tecnico dotato dei requisiti richiesti allo stesso comma (professionista iscritto all'albo o, per casi non ricadenti in art.5, comma 2, responsabile tecnico di impresa abilitata) ovvero dovranno essere sostituiti gli impianti non a norma secondo le caratteristiche tecniche e procedure e con l'intervento dei soggetti previsti dallo stesso DM 37/08.





#### 14) – NOTIFICA AI CREDITORI

L'avviso ai creditori iscritti (Banca UCB S.p.A.) risulta regolarmente notificato in data 21.09.17;

Bogliasco, 7 marzo 2019

(arch. Patrizia Menta)

#### ALLEGATI:

a - Documentazione fotografica

b - Planimetria dell'immobile

c 1,2,3 - Attestato di Prestazione Energetica, ricevuta deposito e protocollo Regione

