

## TRIBUNALE DI GENOVA

### Esecuzioni Immobiliari

R. Es. 942/17

G. Es. Dott.ssa Paola Zampieri

\*\*\*\*\*

### Relazione del Perito nella procedura :

**Unicredit S.p.A.** - creditrice procedente

*(Avv. Mauro Ferrando)*

**Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** – intervenuta

*(Avv. G. Filippo Maria La Scala - Avv. Giovanni Bricchetto)*



\*\*\*\*\*

### *Indice*

1)	Formulazione del quesito.....	pag.....3
2)	Verifica ai sensi dell'art. 567 c.p.c.....	pag.....6
3)	Operazioni svolte dal Perito.....	pag.....6
4)	Verbale sopralluoghi .....	pag.....7
5)	Risposte ai quesiti.....	pag. ....8
5.1)	Identificazione dei beni .....	pag.....8
5.2)	Confini.....	pag.....9
5.3)	Dati catastali.....	pag...10
5.4)	Sommatoria descrizione dei beni.....	pag...12



5.5)	Proprietà, possesso, evoluzione della proprietà nel ventennio anteriore.....	pag... 31
5.6)	Vincoli ed oneri giuridici .....	pag... 31
5.7)	Spese condominiali.....	pag...33
5.8)	Verifica della regolarità urbanistica...	pag... 33
5.9)	Verifica della regolarità catastale.....	pag. 35
5.10)	Dati O.M.I.....	pag...35
5.11)	Superfici Commerciali Lorde (S.C.L)	pag...36
5.12)	Valorizzazione dei beni.....	pag...37
5.13)	Valutazione della sola quota indivisa...	pag...39
	Elenco allegati.....	pag...40

## RELAZIONE DEL PERITO

Con ordinanza emessa dall' Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Genova Dott.ssa Paola Zampieri il sottoscritto Geometra Pier Emilio Copello, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova, iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova, iscritto all'Albo dei Periti della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Genova, Consulente Tecnico della Corte d'Appello di Genova, con Studio in Chiavari (Ge), Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/ E, veniva nominato Perito estimatore nella procedura in epigrafe e prestato il giuramento di rito, assumeva l'incarico di rispondere al seguente quesito.



**1) Formulazione del quesito**

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 operazioni ritenuta necessaria.*

*Provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile accedendovi ed eseguendo ogni altra operazioni 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 di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*

*In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto che l'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI mini e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e*



*motivati, ed andando anche sotto i 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.** *identificazione del bene, comprensiva dei confine e dei dati catastali..... omissis...;*

**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 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 vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico,;*

*riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, con 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 relative 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 e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge); in particolare verifichi che i beni 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 e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati;

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudiziali;

**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 l'acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 obblazioni 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 dall'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.*

**d)** *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.*

**2) Verifica ai sensi dell'art. 567 c.p.c. .....**

E' stata verificato il deposito del certificato ipo-catastale.

L'aggiornamento ipotecario eseguito dallo scrivente alla data del 31 maggio 2018 presso l'Ufficio Provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari (visura qui di seguito prodotta Allegato 17) non ha evidenziato formalità successive a quanto attestato dal Notaio.

**3) Operazioni svolte dal Perito**

- 22 febbraio 2018 : reso giuramento di rito
- 26 febbraio 2018 : effettuazione di accesso presso



l'Agenzia delle Entrate - Territorio estraendo copia della documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di procedura.

- 05 marzo 2018 : inoltro all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Colombano Certenoli di istanza per poter visionare la documentazione versata agli atti.

- 09 marzo 2018 : invio di raccomandata a.r. all'Esecutato per sopralluogo del 19 marzo 2018.

- 09 marzo 2018 : accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Colombano Certenoli per consultazione e ritiro della documentazione a suo tempo richiesta .

- 19 marzo 2018 : effettuazione di primo sopralluogo agli immobili.

- 15 maggio 2018 : effettuazione di secondo sopralluogo agli immobili per completamento dei rilievi grafici e fotografici.

- 31 maggio 2018: accesso presso l'Ufficio Provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare per l'aggiornamento del certificato ipocatastale.

- 04 giugno 2018: deposito telematico della presente relazione con contestuale invio a mezzo p.e.c. al Legale della procedente ed al debitore esecutato a mezzo elettronica.

#### **4) Verbali sopralluoghi** (vedasi Allegato 1)

**4.1)** Addì 19 del mese di marzo dell'anno 2018 alle ore 15,30 così come da comunicazione inviata dallo scrivente



Perito si accede all'immobile oggetto di procedura di Via dei Monti civ. 30, San Colombano Certenoli (Ge).

E' presente il Sig. [REDACTED] figlio dell'Esecutato, che permette l'accesso. Lo scrivente effettua misurazioni e riprese fotografiche. Alle ore 17,00 il sopralluogo ha termine e con esso il presente verbale che viene letto e sottoscritto dal Sig. [REDACTED]

**4.2)** Addì 15 del mese di maggio dell'anno 2018 alle ore 15,00 lo scrivente perito riprende le operazioni peritali .

E' presente il Sig. [REDACTED] figlio dell'executato, che permette l'accesso e le riprese fotografiche.

Alle ore 16,15 il sopralluogo ha termine e con esso il presente verbale che previa lettura al Sig. [REDACTED] viene dallo Stesso controfirmato.

## **5) Risposte ai quesiti**

### **5.1) Identificazione dei beni**

Gli immobili indicati agli atti della corrente procedura sono i seguenti :

**5.1.1)** Intero dell'unità immobiliare ad uso casa di civile abitazione sito in Comune di San Colombano Certenoli (Ge), Via dei Monti civ. 30, piano terreno , catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli, Fg. 23 ,particella 410, subalterno 5.

**5.1.2)** Intero dell'unità immobiliare ad uso casa di civile abitazione sito in Comune di San Colombano Certenoli (Ge), Via dei Monti civ. 31, piano primo , catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di San Colombano





Certenoli, Fg. 23, particella 410, subalterno 6.

**5.1.3)** Intero del fabbricato , catastalmente censito al N.C.E.U. come magazzino , sito in Comune di San Colombano Certenoli (Ge), Via dei Monti civ. 32, piano terreno, Fg. 23, particella 410 , subalterno 7.

**5.1.4)** Intero dell'area urbana sita in Comune di San Colombano Certenoli (Ge), Via dei Monti s.n.c., piano terreno, catastalmente censita al N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli, Fg. 23, particella 410 subalterno 9.

**5.1.5) il fabbricato portato in elenco dalla precedente, già censito al N.C.E.U. al Fg. 23, particella 410, subalterno 8, risulta demolito e quindi non esiste più.**

## **5.2) Confini**

### **5.2.1) Appartamento sito in via dei Monti civ. 30**

L'immobile risulta iscritto nella particella contraddistinta al N.C.E.U. al foglio 23, particella 410, subalterno 9, anch'esso oggetto di procedura , sopra col civico 31 di Via dei Monti, sotto con il suolo .

### **5.2.2) Appartamento sito in Via dei Monti civ. 31**

L'immobile risulta iscritto nella particella contraddistinta al N.C.E.U. al foglio 23, particella 410, subalterno 9 anch'esso oggetto di procedura, sotto col civico 30 di Via dei Monti , sopra col cielo.

### **5.2.3) Fabbricato sito in via dei Monti civ. 32**

L'immobile risulta iscritto nella particella contraddistinta



al N.C.E.U. al fg. 23, particella 410, subalterno 9, anch'esso oggetto di procedura , sotto col suolo, sopra col cielo .

**5.2.4) Area urbana Foglio 23, particella 410, subalterno 9**

L'area confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario con : mappali 473, 469, 143, 468, 466, 471.

**5.3) Dati catastali**

**5.3.1) Unità immobiliare sita in San Colombano Certenoli,**

Via dei Monti civ. 30

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di San Colombo Certenoli , foglio 23, particella 410, subalterno 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, Superficie Catastale mq. 102, Totale escluse aree scoperte mq. 102, rendita €. 193,67, Via dei Monti n. 30, piano T, intestato al Sig. :

██████████, proprietà per 1/1.

La visura storica per immobile viene qui di seguito prodotta come Allegato 4 e la planimetria catastale come Allegato 5.

**5.3.2) Unità immobiliare sita in San Colombano**

Certenoli, Via dei Monti civ. 31

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di San Colombo Certenoli , foglio 23, particella 410, subalterno 6, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale mq. 95, totale escluse aree scoperte mq. 91, rendita €. 174,30, Via dei Monti n. 31, piano T, intestato al Sig:



██████████, proprietà per 1/1

La visura storica per immobile viene qui di seguito prodotta come Allegato 6 e la planimetria catastale come Allegato 7

**5.3.3) Fabbricato sito in San Colombano Certenoli, Via dei Monti civ. 32**

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di San Colombo Certenoli al foglio 23, particella 410, subalterno 7, categoria C/2 (magazzini – depositi), classe 1, consistenza mq. 61, Superficie Catastale mq. 73, rendita €. 126,02, Via dei Monti n. 32, piano T, intestato al Sig.:

██████████, proprietà per 1/1

La visura storica per immobile viene qui di seguito prodotta come Allegato 8 e la relativa planimetria catastale come Allegato 9.

**5.3.4) Area urbana sita in Comune di San Colombano Certenoli, Via dei Monti.**

Area urbana censita al N.C.E.U. del Comune di San Colombo Certenoli al foglio 23, particella 410, subalterno 9, categoria area urbana, consistenza mq. 813, Via dei Monti s.c., piano T, intestata al Sig. :

██████████, proprietà per 1/1.

La visura storica per immobile viene qui di seguito prodotta come Allegato 12.

Per completezza si produce come Allegato 13 l'elaborato planimetrico e la Vax come Allegato 14.



#### **5.4) Sommatoria descrizione dei beni**

I beni immobili ricadenti nella presente procedura sono tutti ricadenti in un unico comparto sito in Comune di San Colombano Certenoli (Ge) e facenti capo, con diversi civici, a Via dei Monti.

Il comparto comprende quindi anche l'area ove insistono i fabbricati ed è oggetto, anch'essa, della corrente procedura.

Il comparto è perimetrato graficamente con tratto rosso nella sottostante ortofoto



#### **ORTOFOTO GOGLE**

Gli immobili, secondo quanto già meglio indicato nei precedenti paragrafi, sono quindi composti da :

- a) due appartamenti di civile abitazione e ricadenti nello stesso corpo di fabbrica (sovrapposti tra loro) :



- quello contraddistinto dal civ. 30 di via dei Monti è situato al piano terreno del fabbricato,
- quello contraddistinto dal civ. 31 di via dei Monti è situato al piano primo (vedasi fotografia sottostante )



**FOTOGRAFIA N. 1**

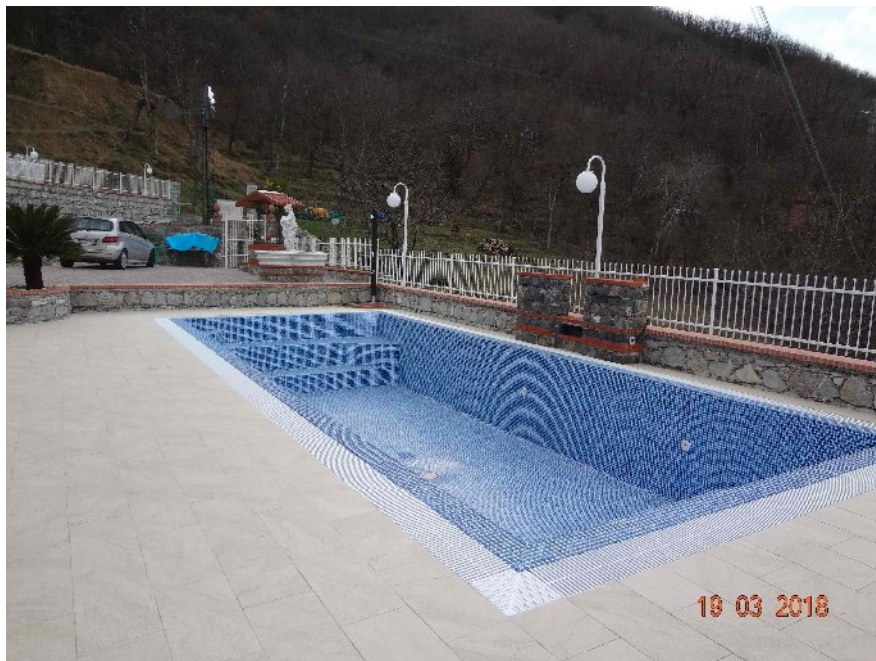
- b) un fabbricato contraddistinto dal civ. 32 di via dei Monti collocato nelle immediate vicinanze del fabbricato di cui al punto precedente (vedasi fotografia sottostante ).





**FOTOGRAFIA N. 2**

c) una area urbana censita al N.C.E.U. del Comune di San Colombo Certenoli al foglio 23, particella 410, subalterno 9, sulla quale insiste una piscina (vedasi fotografia sottostante)



**FOTOGRAFIA N. 3**



**5.4.1) Appartamento in San Colombano Certenoli, Via dei Monti civ. 30**

Si tratta di un appartamento di civile abitazione posto al piano terreno del fabbricato in cui ricade anche il civ. 31 (vedasi fotografia sottostante)



**FOTOGRAFIA N. 4**

L'accesso avviene da sud - ovest (vedasi fotografia sottostante)



**FOTOGRAFIA N. 5**



che risulta essere un sottoterrazza verandato (vedasi fotografia sottostante )



**FOTOGRAFIA N. 6**

Da qui si accede agli altri vani dell'appartamento tra i quali un disimpegno (vedasi fotografia sottostante )



**FOTOGRAFIA N. 7**





dal quale , a sua volta, si accede agli altri vani quali la cucina (vedasi fotografia sottostante )



**FOTOGRAFIA N. 8**

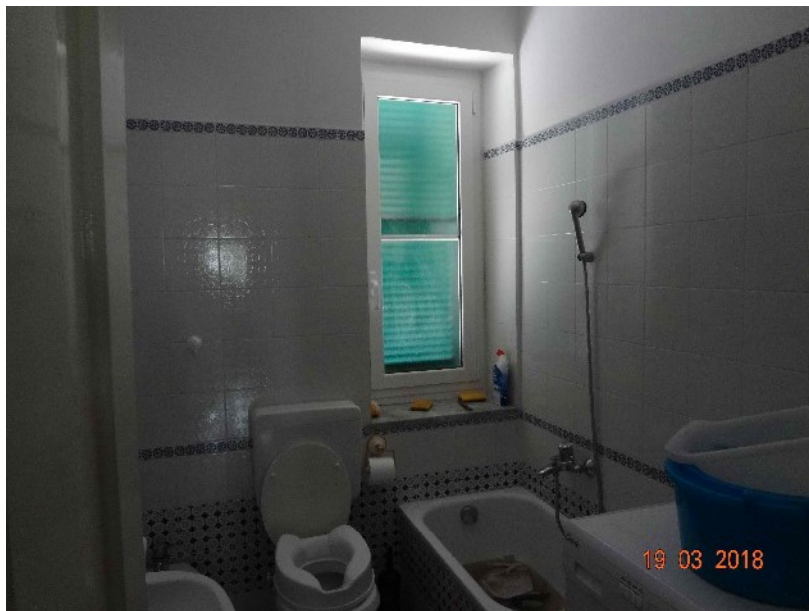
un ampio locale utilizzato come ripostiglio, dotato di doppia finestra (vedasi fotografia sottostante )



**FOTOGRAFIA N. 9**



un bagno dotato di lavabo, mezza vasca e doccia, tazza w.c. e bidet, finestra prospiciente il lato nord ovest del fabbricato (vedasi fotografia sottostante )



**FOTOGRAFIA N. 10**

una prima camera da letto dotata di finestra prospiciente il lato sud est (vedasi fotografia sottostante )



**FOTOGRAFIA N. 11**



una seconda camera da letto dotata di doppia finestra  
(vedasi fotografia sottostante )



**FOTOGRAFIA N. 12**

I pavimenti dei locali sono rivestiti con piastrelle di ceramica monocottura .

Le pareti ed i soffitti dei vani sono finite con intonaco civile e tinteggiati, nella cucina le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica , così come quelle del bagno sino a mt. 2,00 circa da terra .

Le finestre sono in lega di alluminio di colore bianco e dotate di vetrocamera, le persiane in lega di alluminio di colore verde .

Il portoncino è blindato , le porte interne con telaio e pannellatura di legno smaltato.

L' impianto elettrico è sottotraccia, il riscaldamento è autonomo alimentato da una stufa a pellet, le piastre radianti sono in lega di alluminio.



L'altezza dei vani pari a circa mt. 3,00.

La disposizione dei vani costituenti l'unità immobiliare è rappresentata nella piantina catastale che riproduce la disposizione dei vani (vedasi Allegato 5)

**5.4.2) Appartamento in San Colombano Certenoli, Via dei Monti civ. 31**

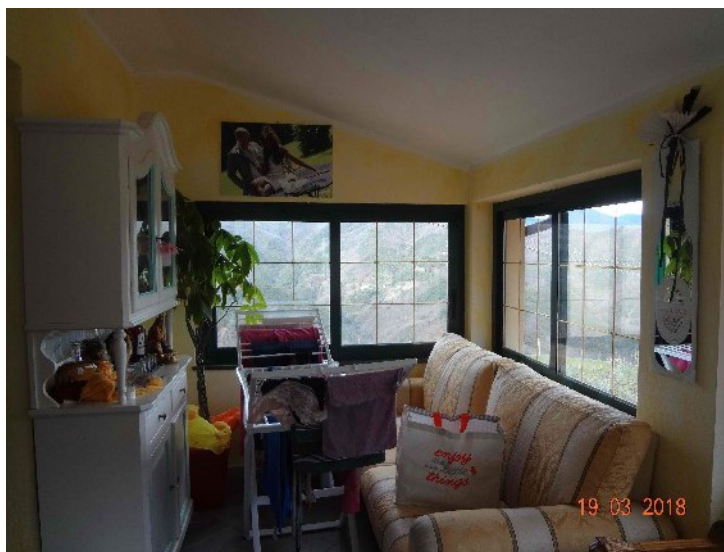
Si tratta di un appartamento di civile abitazione posto al piano primo del fabbricato in cui ricade anche il civ. 30 (vedasi fotografia sottostante)



**FOTOGRAFIA N. 13**

L'accesso avviene da sud - ovest tramite la scala esterna di cui alla sovrastante fotografia che da accesso al una terrazza coperta (vedasi fotografia sottostante)





**FOTOGRAFIA N. 14**

Da qui si accede alla cucina - soggiorno (vedasi fotografia sottostante )



**FOTOGRAFIA N. 15**



dalla quale si accede ad un disimpegno (vedasi fotografia sottostante )



**FOTOGRAFIA N. 16**

ed alla prima camera da letto dotata di due finestre delle quali una occultata dall'armadio ripreso nella fotografia sottostante





**FOTOGRAFIA N. 17**

e l'altra prospiciente il lato nord est del fabbricato.

Dal disimpegno si accede, poi, agli altri vani che compongono l'unità immobiliare quali :

- la seconda camera da letto (vedasi fotografia sottostante )



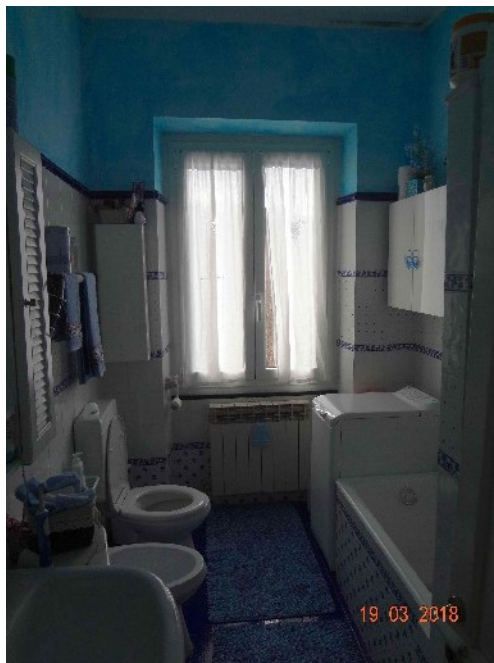
**FOTOGRAFIA N. 18**

dotata di due finestre delle quali una “occulata” dall'armadio ripreso nella fotografia soprastante e l'altra



prospiciente il lato nord ovest del fabbricato ;

- un bagno dotato di lavabo, mezza vasca e doccia, tazza w.c. e bidet, finestra prospiciente il lato nord ovest del fabbricato (vedasi fotografia sottostante )



**FOTOGRAFIA N. 19**

- una terza camera da letto dotata di doppia finestra prospicienti il lato nord ovest e sud ovest del fabbricato (vedasi fotografia sottostante )



**FOTOGRAFIA N. 20**





I pavimenti dei locali sono rivestiti in parquet con esclusione della terrazza coperta , della cucina e del bagno che sono rivestiti con piastrelle di ceramica monocottura.

Le pareti ed i soffitti dei vani sono finiti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura, nella cucina le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica (zona cottura), così come quelle del bagno sino a mt. 2,20 circa da terra .

Le finestre sono in lega di alluminio di colore bianco e dotate di vetrocamera, le persiane in lega di alluminio di colore verde .

Il portoncino è in legno a due battenti , le porte interne con telaio e pannellatura di legno smaltato .

L' impianto elettrico è sottotraccia, il riscaldamento è autonomo alimentato da una calderina a zaino alimentata a gas ed installata nella cucina , le piastre radianti sono in lega di alluminio.

L'altezza dei vani è pari a mt. 3,00 circa.

La disposizione dei vani costituenti l'unità immobiliare è rappresentata nella piantina catastale che riproduce la disposizione dei vani (vedasi Allegato 7)

#### **5.4.3) Fabbricato contraddistinto dal civ. 32 di via dei Monti.**

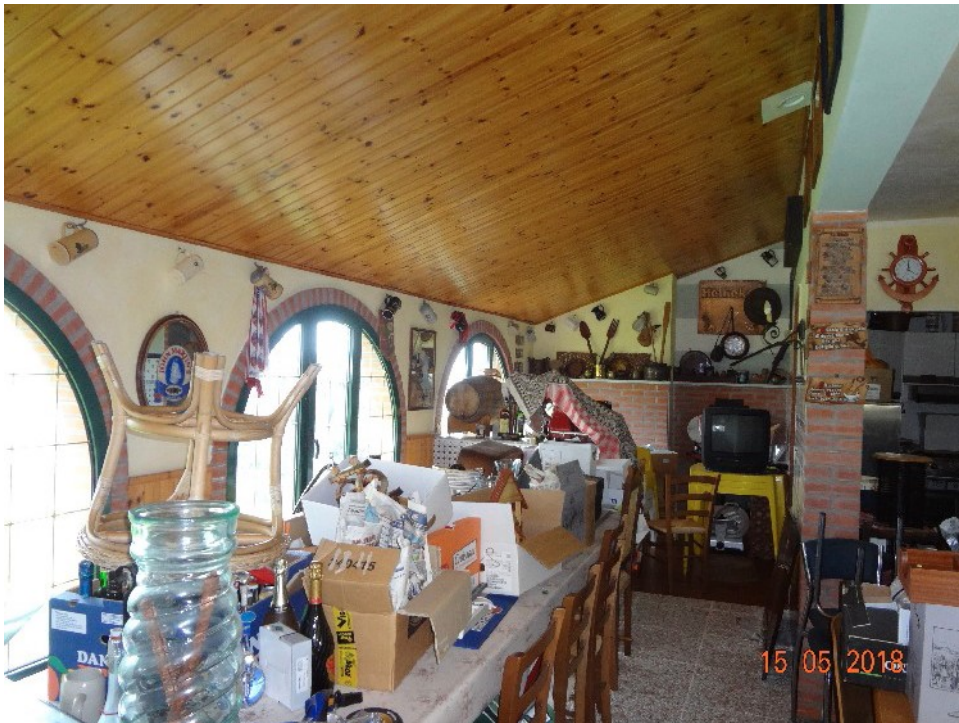
Si tratta di un fabbricato disposto planimetricamente su di un livello (piano terreno) e collocato nelle immediate vicinanze delle anzidescritta unità immobiliari (vedasi fotografia sottostante )





**FOTOGRAFIA N. 21**

Internamente risulta costituito da un unico ampio vano (vedasi fotografie sottostanti)



**FOTOGRAFIA N. 22**





**FOTOGRAFIA N. 23**

All'interno si trova collocato un forno a legna ed una zona adibita a cucina (vedasi fotografia sottostante)



**FOTOGRAFIA N. 24**

I pavimenti del locale sono rivestiti in piastrelle di graniglia quelli della zona cucina in cotto klinkerizzato , le pareti sono finite con perlinatura di abete per la parte bassa



(zoccolatura), mentre per la rimanente parte, sino a soffitto, con intonaco civile tinteggiato con idropittura.

Il soffitto relativo la parte principale del locale (parte inclinata – falda ) è rivestito con perline di legno , così come il soffitto della zona cucina , la rimanente parte del soffitto del locale principale è finito con intonaco a civile tinteggiato con idropittura .

Nella cucina e nella zona forno le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica .

Le finestre e la porta di accesso al locale sono in lega di alluminio di colore verde e dotate di vetrocamera ; non vi sono serramenti né interni ne esterni.

Il portoncino è in legno a due battenti , le porte interne con telaio e pannellatura di legno smaltato .

L' impianto elettrico è sottotraccia, il locale non è dotato di riscaldamento.

L'altezza varia da mt. 3,15 a mt. 2,20 per la zona principale (copertura a falda) mentre è pari a mt. 2,65 circa per la zona secondaria (copertura piana) e mt. 2,30 per la zona cucina .

La composizione planimetrica è rappresentata nella piantina catastale di cui all'Allegato 9.

#### **5.4.4) Area urbana sita in Comune di San Colombano Certenoli - Via dei Monti.**

Si tratta dell'area a contorno degli immobili precedentemente descritti e sui quali gli stessi insistono

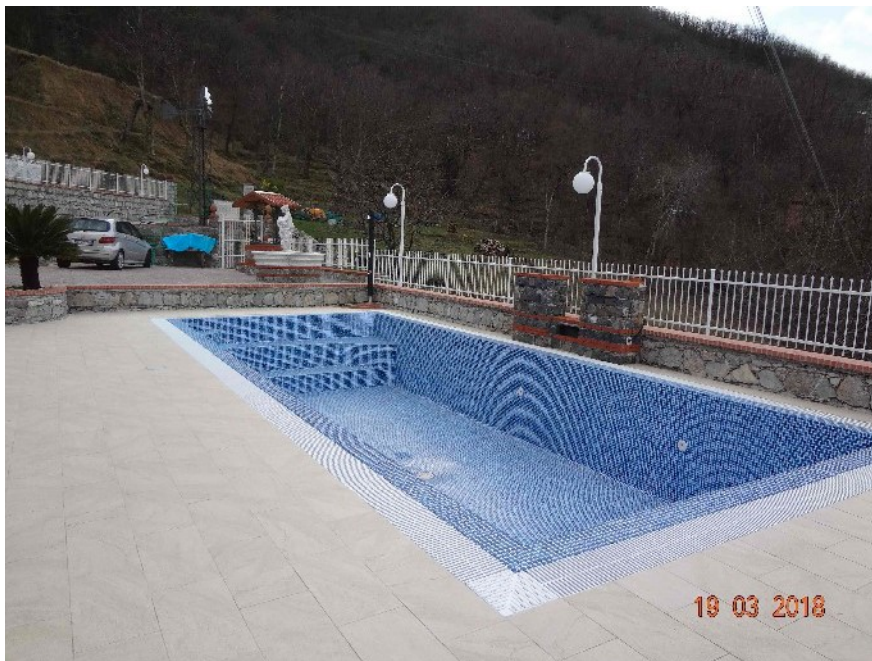


L'area confina ad ovest con la strada comunale e qui si trova l'accesso al comparto (vedasi fotografia sottostante)



**FOTOGRAFIA N. 25**

Sull'area insiste una piscina (vedasi fotografia sottostante)



**FOTOGRAFIA N. 26**

posta in prossimità del fabbricato principale (prospetto nord ovest).



La rimanente parte dell'area è pavimentata e ciò anche nelle immediate vicinanze del fabbricato (vedasi fotografia sottostante)



**FOTOGRAFIA N. 27**

mentre la parte posta a nord dei fabbricati è sistemata a prato (vedasi fotografia sottostante)



**FOTOGRAFIA N. 28**



Viene ulteriormente specificato che sulla detta area non insiste più il fabbricato identificato come sub. 8 essendo stato oggetto di demolizione.

**5.5) Proprietà, possesso dei beni, evoluzione della proprietà nel ventennio anteriore**

Gli immobili ricadenti nella presente procedura, con diversa consistenza, sono di proprietà dell'Esecutato da oltre il ventennio.

Gli immobili risultano nel possesso dell'esecutato con la precisazione che :

- il civico 30 è occupato dall'esecutato ;
- il civico 31 è occupato dal figlio dell'esecutato col proprio nucleo familiare ;
- il civico 32 è utilizzato dal figlio dell'esecutato ;
- l'area comune esterna, con le dotazioni descritte, è utilizzata da entrambi i detti soggetti .

L'esecutato è vedovo.

**5.6) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**

In base al certificato ipocatastale in atti ed all'aggiornamento ipotecario eseguito dallo scrivente alla data del 31 maggio 2018 (vedasi Allegato 17), si riferisce quanto segue:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Chiavari il 25/ 11/ 2005 ai n. 12428/ 2473 reg. part. a favore di *Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.* , contro [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED], debitore non datore di ipoteca, per l'importo complessivo di €.



174.00,00 a garanzia dell'originario debito di €. 87.000,00, contratto con mutuo a rogito Notaio F. Rivani Farolfi in data 24/ 11/ 2005 rep. 111.212 – 13.304 di raccolta (nota di trascrizione prodotta alla presente relazione come Allegato 18).

Il bene originariamente ipotecato era catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli al fg. 23, particella 410 , subalterno 4.

Il detto subalterno 4 venne creato con la variazione catastale n. 38268.1/ 2009 (prot. GE0314781) con la quale, per ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione - frazionamento e fusione, vennero soppresse le originarie particelle 410 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4 creando le attuali particelle 410 sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8 e sub. 9.

Sul contratto di mutuo veniva specificato: “Tale ipoteca viene costituita sopra il bene immobile descritto in calce al presente atto e si estenderà a tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nonchè alle nuove costruzioni, agli ampliamenti, alle sopraelevazioni degli immobili urbani, ed in fine su tutto quanto sia comunque gravabile ai sensi di legge, anche se vi sia stato a seguito introdotto, nullo escluso od eccettuato.”

§ Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Chiavari il 18/ 10/ 2007 ai n. 11085/ 2263 reg. part. a favore di *Unicredit Banca S.p.A.* , contro Sig. [REDACTED] e Società [REDACTED] sede in Lavagna , debitore non datore di ipoteca, per l'importo complessivo di €.





375.000,00 a garanzia dell'originario debito di €. 250.000,00, contratto con mutuo a rogito Notaio F. Rivani Farolfi in data 17/ 10/ 2007 rep. 113.517 n. 14.590 di raccolta(nota di trascrizione prodotta alla presente relazione come Allegato 19).

Il bene ipotecato originariamente era catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli al fg. 23, particella 410, subalterno 3.

Il detto sub. 3 è stato creato con la variazione catastale n. 38268.1/ 2009 (prot. GE0314781) con la quale, per ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione - frazionamento e fusione, con la quale vennero soppresse le originari particelle 410 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4 e vennero create le attuali particelle 410 sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8 e sub. 9.

§ Trascrizione di pignoramento immobiliare del 4/12/2017 – Tribunale di Genova rep. 11246/ 17, trascritto a Chiavari in data 11/ 01/ 2018 ai n. 437/ 352, a favore di *Unicredit S.p.A.*, con sede in Roma, contro l'esecutato , sino alla concorrenza dell'importo di €. 167.995,92 (nota di trascrizione prodotta alla presente relazione come Allegato 20).

#### **5.7) Spese condominiali**

Non esiste nessun tipo di condominio per gli elencati beni.

#### **5.8) Regolarità edilizia urbanistica dei beni**

Lo scrivente provvedeva ad inviare in data 5 marzo 2018



istanza di accesso agli atti depositati presso il Comune di San Colombano Certenoli.

Effettuato l'accesso , in riferimento alla documentazione ivi depositata , lo scrivente può riferire quanto segue.

**5.8.1) Unità immobiliare Via dei Monti civ. 30.**

In base ai rilievi planoaltimetrici effettuati in loco a cura dello scrivente comparata con la documentazione grafica messa a disposizione da parte del Comune si può riferire che lo stato dei luoghi non risulta conforme con quanto depositato agli atti del Comune .

Pertanto l'immobile non è regolare dal punto di vista edilizio – urbanistico.

L'immobile è sprovvisto di agibilità.

**5.8.2) Unità immobiliare di Via dei Monti civ. 31**

In base ai rilievi plano altimetrici effettuati in loco a cura dello scrivente comparata con la documentazione grafica messa a disposizione da parte del Comune si può riferire che lo stato dei luoghi non risulta conforme con quanto depositato agli atti del Comune .

L'immobile è sprovvisto di agibilità.

**5.8.3) Fabbricato Via dei Monti civ. 32**

Agli atti del Comune non risulta depositata alcuna documentazione edilizio urbanistica relativamente il detto fabbricato.

Allo stato il detto immobile risulta sprovvisto di titolo edilizio e di agibilità.

**5.8.4) Area pertinenziale : piscina**



Agli atti del Comune risulta depositato un progetto concessionato in data 22 giugno 1992 con il n. 25/92.

La piscina risulta regolare dal punto di vista edilizio – urbanistico .

### **5.9) Conformità catastale dei beni**

**5.9.1) Unità immobiliare sita in Via dei Monti civ. 30, p.t., San Colombano Certenoli (Ge) - fg. 23 particella 410 subalterno 5.**

In base ai rilievi effettuati in loco a cura dello scrivente comparati con la planimetria catastale depositati agli atti dell’Agenzia del Territorio ( vedasi Allegato 5) , si può riferire che vi è conformità catastale.

**5.2.2) Unità immobiliare sita in via dei Monti civ. 31, p. primo, fg. 23 particella 410, subalterno 6.**

In base ai rilievi effettuati in loco a cura dello scrivente comparati con la planimetria catastale depositati agli atti dell’Agenzia del Territorio ( vedasi Allegato 7) , si può riferire che non vi è conformità catastale.

**5.2.3) Fabbricato sito in via dei Monti civ. 32, p.t., fg. 23 particella 410, subalterno 7.**

In base ai rilievi effettuati in loco a cura dello scrivente comparati con la planimetria catastale depositati agli atti dell’Agenzia del Territorio ( vedasi Allegato 9) , si può riferire che vi è conformità catastale.

### **5.10) Dati O.M.I.**

I dati ricavabili dall’Osservatorio del Mercato



Immobiliare dell'Agencia del Territorio (O.M.I.) si riportano qui di seguito come Allegato 21.

In particolare, gli immobili ricadono in Zona OMI R3 extraurbana/ alta collina agricola boscata , microzona catastale 8.

Per tale zona le quotazioni indicate dall'O.M.I.:

- per le abitazioni di tipo economico, con stato conservativo normale, variano da un minimo di €. 520,00/mq. ad un massimo di €. 760,00/ mq.
- per i magazzini con stato conservativo normale, variano da un minimo di €. 295,00/ mq. ad un massimo di €. 420,00/mq.

### **5.11) Superfici Commerciali Lorde**

#### **5.11.1) Unità immobiliare di via dei Monti civ. 30**

In base alle misurazioni effettuate in loco la superficie commerciale lorda (S.C.L.) dell'immobile risulta essere la seguente:

superficie coperta abitativa : mq. 101,74 circa.

#### **5.11.2) Unità immobiliare di via dei Monti civ. 31**

In base alle misurazioni effettuate in loco la superficie commerciale lorda (S.C.L.) dell'immobile risulta essere la seguente:

superficie coperta abitativa : mq. 101,74 circa.

#### **5.11.3) Fabbricato di via dei Monti n. 32**

In base alle misurazioni effettuate in loco la superficie commerciale lorda (S.C.L.) dell'immobile risulta essere la seguente:



superficie coperta : mq. 72,64 circa.

**5.11.4) Area urbana - N.C.E.U. fg. 23, part. 410, sub. 9...**

In base a quanto censito secondo la Visura per immobile , qui di seguito prodotta come Allegato 12, la superficie risulta essere pari a mq. 813,00 circa .

**5.12) Valorizzazione dei beni**

Si deve in primis evidenziare che la crisi del mercato immobiliare non si è esaurita, trovando riscontri in tal senso anche nella consultazione di pubblicazioni ufficiali di settore quale, ad esempio, il Borsino Immobiliare edito da F.I.M.A.A. per Genova e Provincia.

Ai fini dell'indicazione del più probabile prezzo di mercato lo scrivente , in relazioni ai parametri che verranno sotto esposti, ha ritenuto di assumere il valore massimo indicato dall'O.M.I.

Nell'assunzione del detto valore lo scrivente ha tenuto in debita considerazione quei fattori oggettivi che concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile ricadente nella detta zona (extra urbana /alta collina agricola boscata) ed in particolare :

- a) lo stato di approntamento dei vani ;
- b) la collocazione;
- c) la prospicienza ;
- d) lo stato di occupazione ;
- e) la conformità , o meno, edilizio – urbanistica ;
- f) la conformità o meno catastale ;
- g) le servitù attive e passive ;



- h) lo stato di conservazione generale ;
- i) l'ubicazione nel conteso comunale ;
- l) le strade di accesso ;
- m) il servizio offerto dai mezzi pubblici;
- n) la presenza di dotazioni accessorie (posti auto, piscina ,  
passaggio coperto, etc.).

**5.12.1) Unità immobiliare sita in Via dei Monti civ. 30**

Il valore di stima del bene viene indicato come segue :

mq. 101,74 circa ad €. 760,00/ mq. = €. 77.322,40.

Inoltre per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un ulteriore -10% e pertanto il valore del bene viene indicato in €. 69.590,16 (sessantanovemilacinquecentonovanta /16).

**5.12.2) Unità immobiliare sita in via dei Monti civ. 31**

Il valore di stima del bene viene indicato come segue :

mq. 101,74 circa ad €. 760,00/ mq. = €. 77.322,40.

Inoltre per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un ulteriore -10% e pertanto il valore del bene viene indicato in €. 69.590,16 (sessantanovemilacinquecentonovanta /16).

**5.12.3) Fabbricato sito in via dei Monti civ. 32**

Il valore di stima del bene viene indicato come segue :

mq. 72,64 circa ad €. 420,00/ mq. = €. 30.508,80.

Inoltre per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un ulteriore -10% e pertanto il valore del bene viene indicato in €. 27.457,92.

( ventisettemila quattrocentocinquantasette/92)



**5.12.4) Fabbricato oggetto di demolizione - Via dei Monti s.n.c.**

Per quanto attiene il valore del detto immobile, che allo stato non esiste più, si avrà un valore negativo dovendosi procedere, comunque, alla regolarizzazione edilizia urbanistica e catastale da indicarsi in €. 2.500,00 oltre accessori di legge.

Si precisa che per quanto attiene l'area attigua trattandosi di dotazione comune alle tre unità immobiliari e ciò per quanto attiene l'accesso carrabile così come per la piscina e l'area verde lo scrivente ha provveduto a considerarlo e quindi conglobarlo, pro quota, nei valori indicati per ciascuno dei tre immobili di cui sopra.

**5.13) Valorizzazione della sola quota indivisa.**

Non esiste quota indivisa.

\*\*\*\*\*

Lo scrivente rassegnando la suesesa relazione e ritenendo di aver così assolto all'incarico ricevuto, rimane comunque a completa disposizione della Signoria Vostra Illustrissima per ogni eventuale chiarimento e/ o precisazione in merito che si rendesse necessaria.

Con ossequi.

Chiavari, 04 Giugno 2018

Il Perito  
Geom. Pier Emilio Copello



Elenco degli Allegati

- Allegato 1 : verbali sopralluoghi
- Allegato 2 : corrispondenza
- Allegato 3: lettera di accompagnamento per invio perizia alle parti;
- Allegato 4 : visura storia per immobile: N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli, fg. 23, particella 410 subalterno 5;
- Allegato 5: planimetria catastale , fg 23 particella 410, subalterno 5;
- Allegato 6 : visura storia per immobile: N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli, fg 23, particella 410 subalterno 6;
- Allegato 7: planimetria catastale , fg 23 particella 410, subalterno 6 ;
- Allegato 8 : visura storia per immobile: N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli, fg 23, particella 410 subalterno 7;
- Allegato 9: planimetria catastale , fg 23 particella 410, subalterno 7;
- Allegato 10 : visura storia per immobile: N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli, fg 23, particella 410 subalterno 8 (demolito);
- Allegato 11: planimetria catastale , fg 23 particella 410, subalterno 8 (demolito);





- Allegato 12 : visura storia per immobile: N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli, fg 23, particella 410 subalterno 9;
- Allegato 13: elaborato planimetrico;
- Allegato 14: vax catastale;
- Allegato 15 : visura storia per immobile soppresso: N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli,fg 23,particella 410 subalterno 3;
- Allegato 16 : visura storia per immobile soppresso: N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli,fg 23,particella 410 subalterno 4;
- Allegato 17 : elenco sintetico delle formalità a carico dell'Esecutato reperito presso l'Ufficio Provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari ;
- Allegato 18: iscrizione di ipoteca volontaria del 25/11/2005 n. 12428/ 2473 part.;
- Allegato 19: iscrizione di ipoteca volontaria del 18/10/2007, ai numeri 11085/2263 part.
- Allegato 20: trascrizione di verbale pignoramento immobili del 11/01/2018 ai n. 437/352
- Allegato 21: estratti Banca Dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. – Agenzia Entrate Territorio di Genova;
- Allegato 22 : istanza di accesso agli atti inviata al Comune di San Colombano Certenoli – Ufficio Edilizia Privata;



This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.  
This page will not be added after purchasing Win2PDF.



## TRIBUNALE DI GENOVA

### Esecuzioni Immobiliari

*R.Es. 942/17*

*G.Es. Presidente Dott. R. Braccialini*

\*\*\*\*\*

#### **Relazione integrativa del Perito nella procedura :**

***Unicredit S.p.A.*** - creditrice procedente

*(Avv. Mauro Ferrando)*

***Monte dei Paschi di Siena S.p.A.*** – intervenuta

*(Avv. G. Filippo Maria La Scala - Avv. Giovanni Bricchetto)*

*Sig. ██████████* – debitore esecutato

\*\*\*\*\*

#### **Relazione Integrativa del Perito**

Con ordinanza dell' Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Genova al sottoscritto Geometra Pier Emilio Copello, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova, iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova, iscritto all'Albo dei Periti della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Genova, Consulente Tecnico della Corte d'Appello di Genova, con Studio in Chiavari (Ge), Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E, veniva dato incarico di esperire “*relazione integrativa*”



*di conferma o confutazione dei motivi di opposizione relativamente ai profili ivi evidenziati circa l'identificazione dei beni e la loro pignorabilità.”*

Il ricorso in opposizione verte in merito alla ipoteca volontaria, iscritta a Chiavari il 18/10/2007 ai n. 11085/2263 reg. part. a favore di *Unicredit Banca S.p.A.*, contro Sig. ██████████ e S ██████████ con sede in Lavagna, debitore non datore di ipoteca, per l'importo complessivo di €375.000,00 a garanzia dell'originario debito di €50.000,00, contratto con mutuo a rogito Notaio F. Rivani Farolfi in data 17/10/2007 rep. 113.517 n. 14.590 di raccolta.

Il bene ipotecato era catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di San Colombano Certenoli al fg. 23, particella 410, subalterno 3.

Il subalterno 3 veniva soppresso in data 21/09/2009, quindi successivamente alla data di stipula del mutuo (2007), con la presentazione di variazione catastale n. 38268.1/2009 (prot. GE0314781).

Lo scrivente provvedeva, nella depositata relazione, a produrre la relativa visura catastale del soppresso subalterno 3 (come Allegato 15) dalla quale si evince nell'apposita casella dedicata ai Dati derivati da “Variazione del 21/09/2009 protocollo GE0314781 in atti dal 21/09/2009 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 38268.1/2009).



*Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello*

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

Foglio 23 particella 410 sub. 4

Foglio 23 particella 409

Foglio 23 particella 410 sub. 5

Foglio 23 particella 410 sub. 6

Foglio 23 particella 410 sub. 7

Foglio 23 particella 410 sub. 9

Foglio 23 particella 410 sub. 8

Catastalmente , quindi, il subalterno 3, riportato sul mutuo, risulta soppresso, per essere stato fuso e frazionato, e risulta aver creato i subalterni 5-6-7-8-9.

Si riporta qui di seguito la descrittiva dell'immobile riportata sul mutuo *“appartamento facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel comune di San Colombano Certenoli (Ge) Via dei Monti civico 31 (trentuno), già Via Celesia civico 71 (settantuno) , posto al piano terreno, composta da 4,5 (quattrovirgolacinque) vani catastali, a confini: sopra altra unità immobiliare di proprietà ██████████, sui quattro lati, terreno di proprietà ██████████*

*Censita al N.C.E.U. di San Colombano Certenoli, Foglio 23 (ventitre) mappale 410 (quattrocentodieci) , Subalterno 3 (tre), Via Celesia n. 71 Piano T. Zona censuaria Unica, Categoria A/4, Classe 3, Vani 4,5, R.C. Euro. 174,30.”*

La descrittiva di cui sopra corrisponde al solo attuale subalterno 5.

\*\*\*\*\*

Lo scrivente rassegnando la suesesa relazione e ritenendo di aver così assolto all'incarico ricevuto, rimane comunque



*Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello*

a completa disposizione della Signoria Vostra Illustrissima  
per ogni eventuale chiarimento e/o precisazione in merito  
che si rendesse necessaria.

Con ossequi.

Chiavari, 26 Aprile 2019

Il Perito

Geom. Pier Emilio Copello

