

R.E. 250/2018

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII^o

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Roberto BONINO

Procedura di espropriazione immobiliare
promossa da

UNICREDIT SPA

Avv.to Alessandro PROFUMO

contro

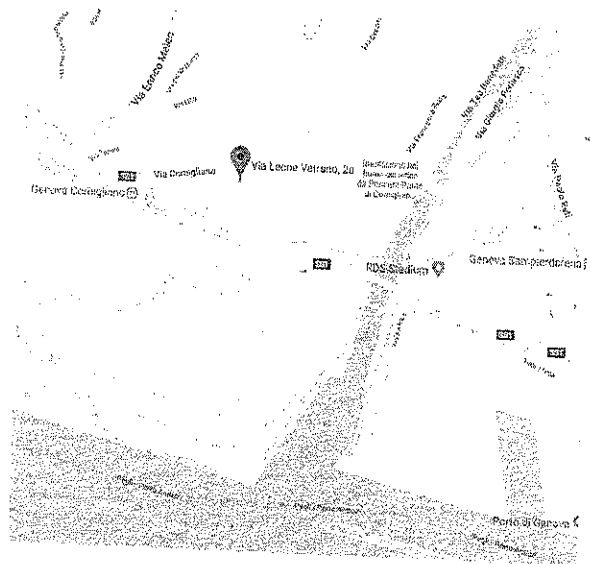
~~MAZ... ..~~

debitore esecutato

RELAZIONE DI STIMA
Appartamento sito in Genova
Cornigliano
Via Leone VETRANO 2A/13

Tecnico Incaricato Arch. Cora CANONICI
Iscritto all'Albo degli Architetti di Genova al N° 1355
con studio in Genova, via Innocenzo IV civ. 5





- 1) INCARICO E QUESITO
- 2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE
- 3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI
- 4) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA
- 5) REGOLARITA' EDILIZIA
- 6) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA
- 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 8) SPESE CONDOMINIALI
- 9) INDAGINE URBANISTICA
- 10) VINCOLI
- 11) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE
- 12) CERTIFICATO ENERGETICO
- 13) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA
- 14) OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

ALLEGATI

1. Scheda dell'immobile: *descrizione grafica e fotografica, inquadramento territoriale, normativo ed urbanistico, rilievo, calcoli delle superfici*
2. Documentazione catastale
3. Copia atto di provenienza
4. Certificazione notarile: aggiornamento visure Conservatoria
5. Valori di riferimento OMI e FIAIP
6. Attestato di Prestazione Energetica APE
7. Riassunto Atto di Matrimonio



1) INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto Arch. Cora Canonici, con studio in Genova Via Innocenzo IV civ. 5, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova con numero di iscrizione 1355 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Genova, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr. Roberto BONINO in data 12/09/2018, con Provvedimento Giudiziario, consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc, segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

a1) Provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

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

b1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;

b2. una sommaria descrizione del bene;

b3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali

b4. 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;

b5. 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;

b6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

b7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa e, in caso di riscontrate irregolarità, specificando il costo della loro eliminazione se possibile.

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.

b8. Rediga infine la certificazione energetica dell'immobile o la acquisisca, affidando incarico a soggetto abilitato.

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.



2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

In data 17 luglio 2018 è stata redatta la Dichiarazione Notarile a firma del Dr. Notaio Elia ANTONACCI di Bologna, con descrizione del bene esecutato e ricognizione storica ventennale; la stessa relazione espone iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, sequestri e pignoramenti, ad oggi riferibili allo stesso immobile, tutte indicazioni alle quali si rimanda.

Il CTU ha provveduto a richiedere un aggiornamento in Conservatoria, in data 6/11/2018 (**AII. 4**), per verificare eventuali aggiornamenti in tal senso.

La documentazione prevista all'art. 567 cpc risulta pertanto completa.

3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI

Per la descrizione dell'immobile è stata redatta una scheda grafica AII. 1, parte integrante della presente relazione.

Come si vede dalla planimetria di rilievo del bene, l'appartamento si articola in complessivi commerciali mq. 56,00, e superficie netta di mq. 47,40, ed è composto da un ingresso/soggiorno, cucina, bagno, due camere e un disimpegno.

Preso atto della limitata superficie calpestabile e della disposizione della porta di accesso all'immobile (stretta fra le altre porte caposcala degli immobili confinanti, visibile nella foto del pianerottolo), si esclude una possibile divisione del bene esecutato, procedendo con un lotto unico.



4) IDENTIFICAZIONE BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento di via VETRANO 2A int. 13,
Piano TERZO (di sei totali fuori terra)
Comune di Genova (Cornigliano)
QUOTA DI 1/1

Più precisamente:

Appartamento su un piano, composto da ingresso/soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, due camere, posto al piano terzo dell'edificio.

L'edificio NON è munito d'impianto di ascensore.

Si veda la planimetria riportata in All. 1, redatta come da "situazione in atto" dei luoghi, al 13 dicembre 2018.

4.1 - Dati tecnici:

Dai rilievi effettuati in loco, e restituiti nella planimetria elaborata in scala 1:100 posta in All. 1, sono state dedotte le seguenti superfici nette:

IMMOBILE

Superfici:

ingresso	mq. 6,80
camera 1	mq. 13,70
camera 2	mq. 12,20
cucina	mq. 7,70
bagno	mq. 4,00
Disimpegno	mq. 3,00

SUPERFICIE NETTA mq. 47,40

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA mq: **56,00**

(metriquadri cinquantasei/00)

4.2 – Identificativi catastali

IMMOBILE

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati in capo a:

[REDACTED]

c.f. [REDACTED] proprietà 1/1

nata in [REDACTED]

L'esecutata è s [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Identificativi catastali:
SEZIONE URBANA COR
Foglio 79, mappale 269, subalterno 42
GENOVA- Via Leone VETRANO 2A – interno 13
piano terzo
categoria A/4 – classe 4 – vani 3,5 - R.C. € 180,76

L'immobile è residenza della proprietaria Sig.ra [REDACTED] della sua famiglia).

4.3 – Regolarità catastale

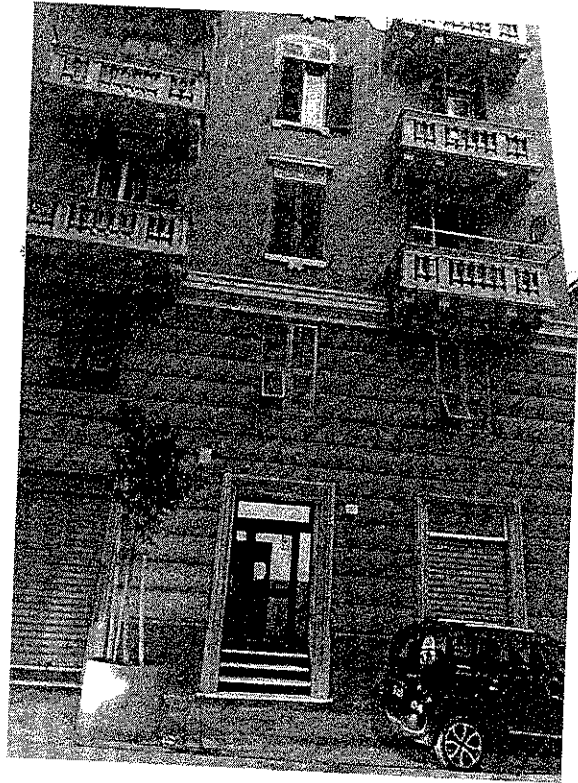
La disposizione interna dell'immobile, così come rilevata dal CTU durante il sopralluogo, risulta conforme a quanto rappresentato su planimetria catastale.

4.4 – Confini

L'appartamento confina:

- a nord/est – interno 12 stesso stabile e vano scala
- a sud – muri perimetrali su distacco condominiale
- a ovest – appartamento int. 14 stesso condominio.

4.5 l'edificio:



l'edificio civico 2A di via Vetrano dista circa 8 chilometri da Genova Centro, per un percorso con vettura privata di 15 minuti circa.

La via è situata fra la via Cornigliano e la via Bertolotti, con andamento nord/sud.

VIA VETRANO - CAP 16152

Vecchia circoscrizione: CORNIGLIANO

Attuale Municipio: VI Medio PONENTE

Si veda l'inquadramento territoriale contenuto nella scheda descrittiva.

5) REGOLARITA' EDILIZIA

Le ricerche svolte dal CTU non hanno individuato il progetto originale dell'immobile, assente dall'archivio del Comune di Genova. E' stata inoltre accertata l'assenza di pratiche edilizie riguardanti il bene esecutato.

Si allega in scheda All. 1 la planimetria dell'edificio che mostra i

progetti archiviati presso gli uffici pubblici: nel caso in oggetto la grafica è priva di N° di riferimento. Tale assenza è stata ulteriormente accertata recandosi presso l'Ufficio Visura, e verificando quanto sopra al front-office comunale.

Pertanto si fa riferimento unicamente alla planimetria catastale, conforme a quanto rilevato in loco durante l'accesso effettuato sul posto.

6) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA

Oggetto dell'esecuzione: Comune di Genova, via Leone Vetrano 2A; appartamento interno 13 posto in piano terzo, composto da due stanze, cucina, bagno, ingresso e disimpegno, censito al Catasto Fabbricati di Genova Sez. COR al Foglio 79 Particella 269 Sub. 42 Cat. A/4 Classe 4, vani 3,5.

Come già esposto, si fa riferimento alla Certificazione Notarile prodotta in atti, a firma del Notaio Dr. Elia Antonacci, alla quale si rimanda; l'aggiornamento al novembre 2018, effettuato dal CTU, non ha dato esito su eventuali cambiamenti.

Si riportano di seguito gli elementi principali della storia ventennale dell'immobile:

- al ventennio: proprietà in quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni [redacted] nato a Genova il [redacted] e [redacted] nata a Genova il [redacted]
- in data 09/05/2002, con atto a rogito notaio BIGLIA Piero di Genova, [redacted] e part [redacted] l'immobile diveniva di proprietà di [redacted] [redacted] cf. [redacted]
- in data 27/03/2009, con atto di compravendita Notaio BERANGER Matteo di Genova (qui allegato), rep. N. [redacted] al reg. [redacted]

[redacted], l'immobile diventava di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata

7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sull'immobile risultano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Genova in data [redacted] per la complessiva somma di € 104.000,00 a favore di INTESABCI SPA con sede in Milano, cod.fisc. 00799960158 [redacted] a garanzia dell'originario debito di € 52.000,00 da restituire in 19 anni e 6 mesi, contratto con mutuo a rogito Notaio Dr. BIGLIA Piero di Genova, in data [redacted]

- ipoteca volontaria iscritta a Genova in data [redacted] per la complessiva somma di € 151.200,00 a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK SPA, con sede in Milano, cf 05140920017 [redacted] già generalizzata, a garanzia dell'originario debito di € 100.800,00 da restituire in 30 anni, contratto con mutuo a rogito Notaio BERANGER Matteo di Genova in data [redacted]

TRASCRIZIONI, SEQUESTRI E PIGNORAMENTI

- pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data [redacted] a favore di UNICREDIT SPA con sede a Roma, cod. fisc. 00348170101 e contro [redacted] (già generalizzata) in forza di verbale di pignoramento, emanato in data 07/05/2017 dal Tribunale di Genova rep. N. 3906/2017

- pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data [redacted]

[REDACTED] a favore
di UNICREDIT SPA con sede a Roma, cod. fisc. 00348170101
e [REDACTED] in forza di
verbale di pignoramento emanato in data 12/03/2018 dal
Tribunale di Genova rep. N. 1679/2018

#Eseguita la visura su IntesaBCI, si osserva che manca la cancellazione
dell'ipoteca.

7.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Non sono necessarie procedure di regolarizzazione edilizia e/o
catastale.

8) SPESE CONDOMINIALI

Amministrazione del Condominio di via Vetrano 2A: "Studio
DUSSONI Daniele", via Ciro Menotti 36, Genova.

Il preventivo di spese ordinarie annue per il 2019 è di circa €
1.000,00.

La cifra ad oggi a debito, a carico dell'immobile esecutato, per
quanto riguarda l'amministrazione ordinaria, è di € 5.063,24.

Al momento non vi sono lavori straordinari già deliberati dal
Condominio.

9) INDAGINE URBANISTICA

Il PUC del Comune di Genova, individua l'area nella quale ricade
l'immobile esecutato, come area "AC-IU, ambito di conservazione
dell'impianto urbanistico".

10) VINCOLI

Non risultano vincoli gravanti sull'immobile.

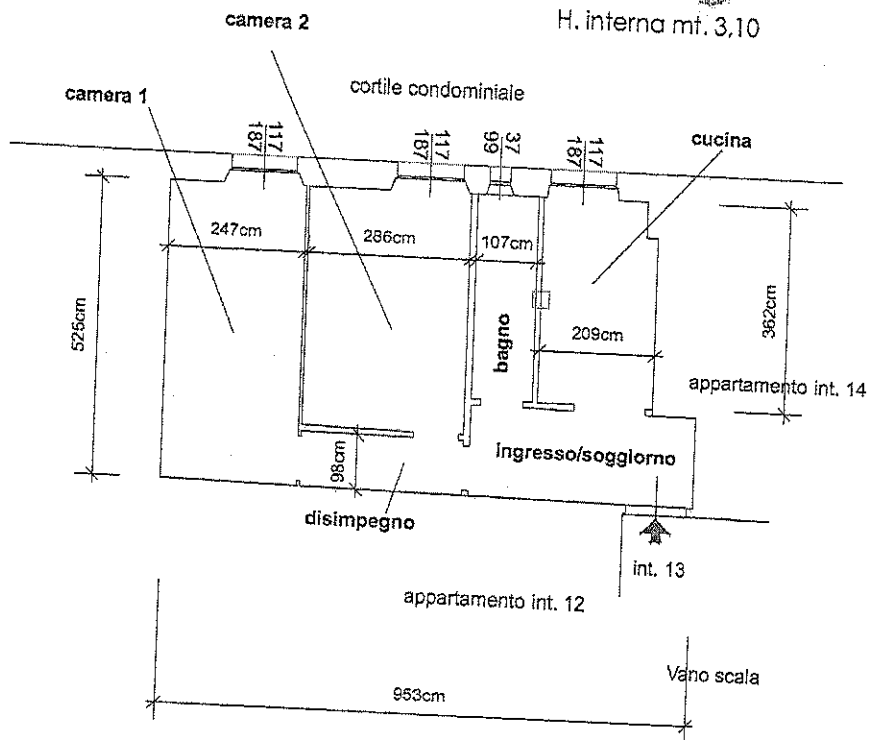


11) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

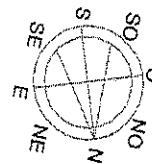
TERZO PIANO

(quarto fuori terra)

H. interna mt. 3,10



Ingresso	mq. 6,80
camera 1	mq. 13,70
camera 2	mq. 12,20
cucina	mq. 7,70
bagno	mq. 4,00
Disimpegno	mq. 3,00



SUPERFICIE NETTA	mq. 47,40
SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA	mq. 56,00

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:	
Porta ingresso:	anta singola, blindata
Infissi esterni:	finestre in alluminio a doppio vetro

Infissi interni:	tamburati, in legno, alcuni con inserti in vetro
Angolo cottura:	presente locale cucina, di buone dimensioni, con pavimento e rivestimento in piastrelle di gres
Bagno:	locale di medie dimensioni, con doccia, wc, bidet e lavabo; rivestimento in piastrelle h. mt. 1,80 da terra
Pavimenti:	in graniglia (ad esclusione di bagno e cucina)
Pareti:	tutti i locali (ad esclusione delle porzioni in piastrelle in bagno e cucina) sono tinteggiati

Ascensore: NON presente

Citofono: presente

Gas: utenza attiva

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Impianto di riscaldamento idro-sanitario: autonomo con caldaia nel locale cucina

Nel complesso, l'immobile è in mediocre stato di conservazione

12) CERTIFICATO ENERGETICO

Data di protocollo 19/12/2018

N° di protocollo PG/2018/0349604

Tecnico certificatore Geom. Alessio FERRARI N° 6373

N° CERTIFICATO 45470

Classe energetica F

Certificato posto in copia all' **AII. 6.**

ORIGINALE APE POSTO IN ALLEGATO ALLA COPIA CORTESIA

13) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA

13.1. Criteri di Stima

Per questa valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento.



La stima del valore venale tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, e della 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, costituisce elemento basilare per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

13.2. Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Comune di Genova
- esame della 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.

13.3. Stima del valore a base d' asta

La media dei valori OMI per la zona in oggetto, è riferita alla zona "D.44. Periferica/Cornigliano (Piazza Massena, Via Cervetto, Via S.G.D'Acridi)" del Comune di Genova, a destinazione residenziale; per le abitazioni di tipo economico, categoria raffrontabile all'immobile esecutato, l'Omi pubblica, nel primo semestre 2018:

- un valore minimo di €/mq 730,00 ed un massimo di €/mq 1.050,00, con un valore medio di € 890,00

Le quotazioni in zona sono variabili, la densità edilizia, le condizioni e lo stato di manutenzione degli immobili molto differenziate fra loro. Ad oggi si trova scarsa offerta nella via



Vetrano, rendendone difficile un confronto con il mercato attuale.

I valori FIAIP per via Cornigliano e via Bertolotti indicano, su immobili da ristrutturare (come quello eseguito), valori da € 650/mq a € 950/mq., con un valore medio di € 800,00 a mq.

I citati valori OMI – FIAIP sono posti all' **AII. 5.**

Il CTU, analizzato quanto sopra esposto e descritto, in relazione alla distribuzione interna dell'appartamento, alle finiture ad oggi in essere, al tipo di affaccio sul contesto e alla sua accessibilità, raffrontati gli elementi acquisiti rispetto ai valori minimi OMI/FIAIP, stima una cifra di vendita a mq. pari ad € 780,00.

Pertanto:

Superficie lorda commerciale mq. 56/00

56x€/mq. 780,00 = € 43.680,00

arrotondati per difetto ad € 43.000,00

€ 43.000,00 (quarantatremila/00)

VALUTAZIONE BASE D'ASTA

QUOTA ESECUTATA:

 € 43.000,00

14) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

14.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 12/09/2018 quale tecnico estimatore nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dott. Roberto BONINO
- giuramento in data 20/09/2018
- purtroppo si sono riscontrate difficoltà di accesso all'immobile, come già esposto al Giudice in sede di operazioni peritali, portando il CTU a dover ricorrere ad una istanza con "accesso forzoso".
- a seguito dell'iter che ne è derivato, l'intervento della SO.VE.MO



ha condotto ad effettuare il sopralluogo in data 13/12/2018

14.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di certificati e planimetria catastale;
- accesso presso l'ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per ricerca e visura di pratiche autorizzative e del progetto di costruzione dell'edificio
- accesso in Conservatoria per aggiornamento Certificaz. Notarile
- accesso agli uffici dell'anagrafe per reperire l'atto di Riassunto Matrimonio.

Genova, gennaio 2019.

L'Esperto

Arch. Cora Canonici

ALLEGATI

1. Scheda descrittiva del bene
2. Documentazione catastale
3. Copia atto di provenienza
4. Certificazione notarile: aggiornam. visura Conservatoria
5. Valori OMI di riferimento ed estratto FIAIP
6. Attestato di Prestazione Energetica APE
7. Riassunto atto di Matrimonio

=====

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

Il sottoscritto Arch. Cora Canonici, in qualità di tecnico estimatore nominato nella procedura promossa da **UNICREDIT SPA** contro **[REDACTED]** dichiara di avere inviato copia della presente relazione al creditore e al debitore, a mezzo di posta ordinaria e/o mail, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, gennaio 2019

L'Esperto

Arch. Cora Canonici

