

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbera Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 614/2018 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 614/2018 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 18.000,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

## INCARICO

---

In data 03/10/2018, il sottoscritto Geom. Barbera Alberto, con studio in \_\_\_\_\_, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Piazza Galileo Ferraris civ. 5 int. 25, scala B, piano sesto

## DESCRIZIONE

---

Appartamento di mq. lordi 93,00 ca., gravato da diritto di abitazione, situato nel Comune di Genova, Piazza Galileo Ferraris, civico 5, scala B, interno 25 e più precisamente: abitazione di tipo popolare, in classe energetica G, con impianto di climatizzazione e riscaldamento autonomo, situato al sesto e ultimo piano di un edificio condominiale servito da ascensore e composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio.

L'edificio di cui è parte l'alloggio in oggetto di esecuzione è situato in una zona semi-periferica della città, caratterizzata da insediamenti intensivi a prevalente carattere residenziale, di tipo economico-popolare, ben servita da trasporti pubblici, scuole, uffici, negozi e servizi a livello di quartiere, con scarsa possibilità di parcheggio auto.

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Piazza Galileo Ferraris civ. 5 int. 25, scala B, piano sesto

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si fa notare che l'appartamento è gravato da diritto di abitazione vita natural durante a favore di [redacted]

## CONFINI

L'appartamento in oggetto di relazione è posto tra le seguenti coerenze:

- a nord: in parte con l'appartamento int. 24 e in altra parte con il vano scala;
- a est: distacco su Viale Centurione Bracelli;
- a sud: altra unità immobiliare;
- a ovest: in parte con l'appartamento int. 22 e in altra parte con distacco su cavedio condominiale;
- sotto: altra unità immobiliare.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,50 mq	93,00 mq	1,00	93,00 mq	3,10 m	sesto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas e telefono).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1996 al 14/01/1999		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 37, Part. 94, Sub. 50, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 361,52 Piano 6
Dal 14/01/1999 al 14/09/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 37, Part. 94, Sub. 50, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale 92,00 Rendita € 593,93 Piano 6

Gli attuali intestatari catastali corrispondono ai reali proprietari.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
GED	37	94	50	1	A4	6	5	92,00	593,93	6		

### Corrispondenza catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, come riscontrati in loco dal redigente stimatore e l'attuale planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Genova - Catasto Fabbricati, non sono state riscontrate difformità.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento alla data del sopralluogo del 30/10/2018 si presentava in stato conservativo buono.

Alla relazione viene allegata apposita documentazione fotografica.

## PARTI COMUNI

Come da allegata dichiarazione rilasciata in data 09/11/2018 dall'Amm.re pro tempore del casaggiato, la quota millesimale generale del bene è di 16,33 millesimi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile è parte di un edificio condominiale costruito nel 1910 in muratura portante e copertura a falde.

Nel complesso il caseggiato versa in discrete condizioni di conservazione e manutenzione generale.

L'alloggio ha un'altezza interna di 3,10 metri, le murature sono intonacate e semplicemente tinteggiate; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica di tipo comune; le finestre sono in alluminio verniciato con vetrocamera isolante dotate di zanzariere, mentre le persiane sono in alluminio verniciato e le porte interne in legno.

L'abitazione è dotata d'impianto d'acqua calda e riscaldamento autonomi, impianto di condizionamento autonomo, rete idrica, elettrica, fognatura, allaccio telefonico, impianto citofonico e di distribuzione segnale T.V.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato dall'  
titolare di diritto di abitazione vita natural durante.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1997 al 14/01/1999		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/01/1999 al 14/09/2018	1	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che l'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, trascritto a Genova il \_\_\_\_\_ con il quale il signor \_\_\_\_\_ vendeva 1/2 della proprietà all'odierna esecutata \_\_\_\_\_ a riservandosi il diritto di abitazione, è stato rettificato con trascrizione in data \_\_\_\_\_ 4 in quanto, per mero errore materiale, era stato indicato nel quadro "C" la cessione dell'intera quota di piena proprietà \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, anziché correttamente la quota di 1/2 con riserva del cedente del diritto di abitazione sua vita natural durante.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 25/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

-

### **Trascrizioni**

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Rispetto alla cartografia del vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Determina Dirigenziale 2015/118.0.0/18 del 3 dicembre 2015 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, il fabbricato in oggetto di relazione, in cui è situato il bene pignorato, ricade in zona AR-UR, qualificata come ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

Il regime normativo previsto nell'anzidetta zona urbanistica non è in contrasto con la destinazione d'uso residenziale dell'immobile in oggetto di trattazione e pertanto la suddetta disciplina urbanistica non incide negativamente ai fini di stima del bene immobile in oggetto d'accertamento.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



## IMMOBILE NON REGOLARE

Dal raffronto degli elementi documentali riscontrati presso i pubblici uffici e lo stato dell'appartamento alla data del sopralluogo, risulta presentata in data 23/06/2006 la denuncia di variazione catastale prot. \_\_\_\_\_ diversa distribuzione degli spazi interni, la quale rispecchia l'esatto stato di fatto dell'appartamento.

Alla sopracitata attività edilizia, configurabile quale opera interna di manutenzione straordinaria, risultante dalla suddetta variazione catastale, non corrisponde alcun progetto edilizio depositato presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova.

Il mancato reperimento agli atti del Comune di Genova di un progetto relativo gli interventi edilizi svolti nel 2006, comporta di dover ritenere illegittime le opere interne eseguite senza titolo e conseguentemente la necessità di provvedere alla loro regolarizzazione mediante la presentazione di una CILA - Certificazione di Inizio Lavori Asseverata, per mantenimento opere già eseguite, con un costo indicativamente quantificabile in Euro 2.500,00 tra spese tecniche, sanzioni, costi comunali, IVA e oneri di legge.

## ABITABILITA'

Tenuto conto che la costruzione del fabbricato contraddistinto con il civico 5 di Piazza Galileo Ferraris, di cui è parte l'alloggio, è anteriore all'entrata in vigore delle leggi urbanistiche e che successivamente a tale data non risulta rilasciato alcun decreto di abitabilità, l'immobile è da considerare abitabile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In base alla dichiarazione rilasciata dall'attuale Amministratore pro Tempore, \_\_\_\_\_, le spese fisse di gestione e/o manutenzione al 9/11/2018 risultano le seguenti:

-Spese annuali di ordinaria amministrazione (ultimo esercizio):	€ 1.000,00
-Spese ordinarie insolute nell'ultimo biennio:	€ 4.000,00
-Spese straordinarie insolute nell'ultimo biennio:	nessuna
-Spese straordinarie deliberate nell'ultimo biennio:	nessuna.

La quota millesimale generale del bene è pari a 16,33/1000.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Piazza Galileo Ferraris civ. 5 int. 25, scala B, piano sesto

Appartamento di mq. lordi 93,00 ca., gravato da diritto di abitazione, situato nel Comune di Genova, Piazza Galileo Ferraris, civico 5, scala B, interno 25 e più precisamente: abitazione di tipo popolare, in classe energetica G, con impianto di climatizzazione e riscaldamento autonomo, situato al sesto e ultimo piano di un edificio condominiale servito da ascensore e composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio. L'edificio di cui è parte l'alloggio in oggetto di esecuzione è situato in una zona semi-periferica della città, caratterizzata da insediamenti intensivi a prevalente carattere residenziale, di tipo economico-popolare, ben servita da trasporti pubblici, scuole, uffici, negozi e servizi a livello di quartiere, con scarsa possibilità di parcheggio auto. La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 94, Sub. 50, Zc. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 18.000,00

Per la valutazione del valore venale a base d'asta, lo scrivente esperto ritiene adeguato doversi riferire al metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi medi di mercato di beni immobili simili e limitrofi a quello in oggetto di stima di cui sono noti i relativi prezzi di mercato, reperiti nella zona in cui è collocato il bene immobile da valutare, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento e oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

Pertanto avuto riguardo al bene immobile in oggetto di stima, poiché lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del medesimo bene, inteso come rapporto intercorrente fra i beni immobili ed il loro controvalore in moneta nell'ambito di un libero mercato, al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, il redigente geometra svolgerà una stima condotta sulla base del valore a metro quadrato, tenuto conto, fra l'altro, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile (età, grado di finitura, stato di conservazione, manutenzione, ecc.), all'uopo individuato e descritto nel corpo della relazione che precede, e di quant'altro direttamente o indirettamente possa influire sul valore di stima.

Il suddetto criterio di stima, che come detto si definisce sintetico comparativa, si basa sul parametro della "superficie commerciale" e sul valore a metro quadrato di beni simili e limitrofi a quello in oggetto di stima, dei quali siano noti i valori di recente compravendita.

Il valore unitario a metro quadrato è determinato per comparazione, secondo gli "I.V.S. - Market Comparison Approach", sulla base dell'acquisizione di dati riferiti a transazioni avvenute e/o in corso, ovvero di annunci e/o proposte commerciali nell'ambito del medesimo "segmento di mercato", nonché dal confronto, per quanto possibile ed utile, con le indicazioni orientative riportate dalle maggiori e più accreditate fonti di ricerca del settore immobiliare, dallo scrivente appositamente ricercate, raccolte e allegate alla presente stima. Tenuto inoltre conto della particolare attuale crisi del settore immobiliare, alle reali condizioni dell'immobile di volta in volta considerato, a tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore di stima e, non ultimo, sulla personale conoscenza e ultra trentennale maturata esperienza dello scrivente estimatore.

I valori così determinati risentono del particolare periodo di marcata crisi del mercato immobiliare che, negli ultimi sette o otto anni ha subito in generale e in particolare a livello locale, una sensibile contrazione dei valori di transazione con riduzione dei prezzi, più accentuata per le destinazioni abitative e quelle ad uso commerciale ed uffici, che gli analisti del settore individuano mediamente in termini di percentuale pari ad almeno il 30% rispetto a quelli del biennio 2008/2009, oltre ad un allungamento considerevole dei tempi di permanenza sul mercato che, in situazioni di necessità di alienazione dell'immobile determinano un'ulteriore riduzione dei valori di vendita.

Di conseguenza, il sottoscritto consulente, sulla base delle indagini svolte e delle informazioni mercuriali acquisite, sia in loco che presso archivi e pubblicazioni specializzate nel settore delle vendite immobiliari, ha individuato i valori unitari al metro quadro commerciale - superficie lorda dell'immobile, compresi muri maestri e divisori, nonché i semimuri comuni - da attribuire al bene immobile in oggetto di stima, come segue:

O.M.I. (anno 2018 - primo semestre) - microzona catastale 74 - abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale - valore unitario compreso tra un minimo di € 950 e un massimo di € 1.400, con un valore medio pari a € 1.175,00

Nel caso di specie, tenuto conto che l'immobile ha caratteristiche di tipo economico popolare il valore medio ricavato risulta sovrastimato, pertanto al fine di rendere la stima congruente al più probabile valore di mercato per metro quadro viene utilizzato il valore OMI minimo pari a € 950,00.

Sulla base del valore unitario ordinario dedotto, in conseguenza delle diverse caratteristiche dei valori comparabili considerati, applicando a quest'ultimo il coefficiente globale di correzione del valore unitario indicativo del prezzo marginale (coefficiente correttivo specifico, nel caso di specie pari a 0,95; essendo l'immobile, sotto l'aspetto complessivo di stato conservativo buono - vedi planimetria e fotografie), che esprime la variazione di prezzo totale al variare della relativa caratteristica (ubicazione, accesso, posizione, visuale, pezzatura, dotazioni, stato di conservazione, ecc.), in grado di compensare tali differenze, si ottiene il più probabile valore di mercato che segue:

- superficie commerciale:	mq.	93,00 lordi commerciali
- valore unitario ordinario:	€/mq.	950,00
- coefficiente correttivo specifico:		0,95

Stima: - mq. 93,00 x €/mq. 950,00 x 0,95 = € 83.932,50

arrotondabile a € 84.000,00

Ai fini della presente stima, inoltre, il suddetto valore unitario di stima di Euro 84.000,00 deve essere corretto in funzione dei seguenti fattori e/o coefficienti di adeguamento a:

- stato di possesso:	libero	1,00
- vincoli e oneri giuridici:	nessuno	1,00
- assenza di garanzia per vizi:	bassa	0,90

da cui se ne ricava il coefficiente di adeguamento:

$1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 0,90$  che viene adottato per la determinazione del valore di stima che segue:

Euro  $84.000,00 \times 0,90 =$  Euro  $75.600,00$ , arrotondabile a Euro  $75.500,00$ , che rappresenta il più probabile valore di comune commercio dell'immobile in oggetto di stima alla data attuale, senza considerare i costi di eventuali spese di amministrazione insolute e le spese di regolarizzazione edilizia e catastale.

Di conseguenza, per la determinazione del valore a base d'asta del bene immobile pignorato è necessario dedurre dal valore immobiliare precedentemente determinato i costi di eventuali spese di amministrazione insolute o di regolarizzazione edilizia o catastale, come segue:

- Valore di stima dell'immobile pignorato:	€ 75.500,00
- dedotte le spese di regolarizzazione catastale:	nessuna
- dedotte le spese di regolarizzazione edilizia:	€ 2.500,00
- dedotte le spese di amministrazione insolute:	€ 4.000,00
restano:	€ 69.000,00.

#### Stima del diritto di abitazione

Premesso che nel caso di specie, trattandosi di un modesto alloggio ad uso familiare, peraltro destinato a casa coniugale, con caratteristiche e consistenza tali da poter soddisfare le sole esigenze dell'abitatore, ai fini della presente stima si può ragionevolmente e sostanzialmente ritenere che dal punto di vista della sua quantificazione economica il diritto di abitazione coincide con quello di usufrutto.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, la valutazione del diritto di abitazione viene dallo scrivente svolta sulla base dei criteri di calcolo dell'usufrutto dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 1990 n. 346, con applicazione dei coefficienti indicati nella tabella allegata al D.P.R. n. 131/1986, aggiornati al D.M. 20 dicembre 2017, ragguagliati al tasso d'interesse legale vigente dello 0,3% a partire dal 1° gennaio 2018, come segue:

- attuale valore di mercato:	€ 69.00,00
- data di nascita dell'abitatore:	
- età attuale dell'abitatore:	
- valore dell'usufrutto:	74,25%
- valore della nuda proprietà:	25,75%

Il valore del diritto di abitazione, nel caso di specie equiparabile all'usufrutto, si ricava applicando al valore attuale di mercato dell'immobile il corrispondente coefficiente di valutazione dell'usufrutto.

Da cui, ne segue:

- attuale valore di mercato €  $69.000,00 \times$  valore usufrutto  $0,7425 =$  €  $51.232,50$

Arrotondabili a: € 51.000,00

Valore attuale dell'appartamento, gravato da diritto di abitazione:

- attuale valore di mercato € 69.000,00 -  
- valore del diritto di abitazione € 51.000,00

Restano: € 18.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Piazza Galileo Ferraris civ. 5 int. 25, scala B, piano sesto	93,00 mq	193,55 €/mq	€ 18.000,00	100,00	€ 18.000,00
Valore di stima:					€ 18.000,00

Valore di stima: € 18.000,00

**Valore finale di stima: € 18.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 18/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Barbera Alberto

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di provenienza (Aggiornamento al 06/12/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di cessione di diritto di abitazione (Aggiornamento al 06/12/2018)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/12/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura e planimetria catastale (Aggiornamento al 06/12/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria redatta dallo stimatore (Aggiornamento al 06/12/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato energetico (Aggiornamento al 06/12/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (Aggiornamento al 06/12/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - dichiarazione amministratore condominiale (Aggiornamento al 06/12/2018)

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E.Nr. 549/2018

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

[Redacted]

- precedente

c o n t r o

[Redacted]

- esecutato

\* \* \* \* \*

**All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: Dr. R. Bonino**

RELAZIONE DI STIMA DEL BOX SITO IN  
P.ZZA GALILEO FERRARIS 10I/R - GENOVA.

\* \* \* \* \*

Esperto d' Ufficio :

Arch. Giuseppe Accettulli

[Redacted signature area]

Ge, 09.11.2018



## INDICE

Premessa ed estremi dell'incarico	pag 3
Risposte ai quesiti	“ 9
a “.. verifichi la completezza della documentazione”	“ 9
a1 “.. stima sommaria del bene..”	“ 9
b.1.1 – Ubicazione	“ 10
b.1.2 - Riferimenti catastali	“ 10
b.1.3 – Confini	“ 11
b.2. Sommaria descrizione del bene	“ 11
b.2.1 Caratteristiche dell'immobile oggetto della stima	“ 11
b.2.2 – Consistenza	“ 12
b.2.3 - Finiture	“ 12
b.2.4 – Esposizione e luminosità	“ 12
b.2.5.- Impianti tecnologici	“ 13
b.3. – Proprietà attuale del bene	“ 13
b.4. - Stato di possesso del bene	“ 13
b.5. – Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale	“ 13
b.5.1 – Domande giudiziali	“ 14
b.6.1 – Iscrizioni	“ 14
b.6.2. – Pignoramenti e trascrizioni	“ 15
b.7. – Regolarità edilizia	“ 15
b.7. Urbanistica	“ 15
C.- Eventuale divisibilità del bene	“ 16
Elenco degli allegati	“ 17

\* \* \* \* \*



### PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

Il sottoscritto dott. arch. Giuseppe Accettulli con studio  
in \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ libero  
professionista, e-mail: \_\_\_\_\_ PEC:  
\_\_\_\_\_, iscritto all'Ordine degli  
Architetti della Provincia di Genova al numero \_\_\_\_\_ 1, nonché  
all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova,  
nominato quale esperto d'Ufficio dal G.E. Ill.mo Dr. R. Bonino,  
ha prestato il giuramento di rito il giorno 13.09.2018.

\* \* \*

#### **L'Ill.mo Sig. Giudice ha posto i seguenti quesiti:**

*A) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente ed 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 del 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 le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi del mercato in atto, facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne in 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;*
- 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 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;*
- il regime patrimoniale della famiglia dell'esecutato e le eventuali convenzioni matrimoniali 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 od 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 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'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 delle istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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.*
- c) *Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti 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.*

*L'esperto dovrà:*

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avvertire il Giudice ed il creditore procedente ai fini della nomina di custode giudiziario, producendo copia della raccomandata A.R. in vista all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile, al fine di verificare se la comunicazione sia giunta in tempo;*
- riferire immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*



- *formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

*Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 559 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.*

*Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.*

*Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.*

\* \* \* \* \*

## **PREMESSA**

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto perito, ha:

- Espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio, Ufficio Conservatoria, Ufficio Cartografico; Uffici Demografici - Stato Civile del Comune di Genova, Ufficio tecnico Comune di Genova).
- La Raccomandata AR di convocazione per la visita ai luoghi il 27.09.2018, non consegnata per assenza del destinatario, è stata ritirata solo in data 17.10.2018 pertanto il CTU ha potuto rinnovare l'appuntamento di visita peritale per le vie brevi onde evitare ulteriori lungaggini;

tale visita peritale è stata quindi effettuata, alla presenza

(All.to A – riscontro raccomandate inviate).

\* \* \* \* \*

## RISPOSTE AI QUESITI

### IN RISPOSTA AL PUNTO A:

a) *“.. verifichi la completezza della documentazione.....”*

La documentazione di cui all’art. 567 c.p.c. è stata certificata dal Notaio \_\_\_\_\_, rileva l’assenza delle planimetrie catastali.

\* \* \* \* \*

a1) *“.. stima sommaria del bene..”*

#### **Criteria di Stima e Stima dell’immobile**

La valutazione è effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, riferito al valore commerciale unitario a corpo.

Effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe di cui sono noti i valori recenti di compravendita ed in considerazione dei seguenti **valori decrementativi**:

Non si ravvedono particolari elementi decrementativi del valore.

Per quanto riguarda il box oggetto della presente perizia di stima, si può ritenere il più probabile valore di mercato, alla data di perizia, la seguente stima:

tra i 32.000 € e i 38.000 €, per cui, in termini mediativi è stabilito  
un valore di € 35.000,00;

**Pertanto, il box in esame è stimato:**

**€ 35.000,00 ( Eurotrentacinquemila,00).**

( All.to B – Estratto dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari  
dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare)

\* \* \* \* \*

**IN RISPOSTA AL PUNTO b):**

*b.1 Identificazione del bene, confini e dati catastali*

*b.1.1 – Ubicazione*

Il bene pignorato è costituito da un box situato nel Comune di  
Genova, P.zza Galileo Ferraris 10I/r individuato col n. 7 tra altri 8  
box.

\* \* \* \* \*

*b.1.2 - Riferimenti catastali*

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U di Genova in capo a:

con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova; P.zza Galileo Ferraris 10I/R, piano T; Sez.  
GED, foglio 38, particelle 494-495, sub.ni 74-20, zona censuaria  
1, cat. C/6, classe 8, consistenza: mq 18, sup. cat.le: tot. mq. 22,  
rendita Euro 176,63.

Si precisa che gli attuali dati catastali derivano da quanto segue:

- Variazione per divisione-diversa distribuzione degli spazi  
interni del 01.12.2009, prot. N. GE413091, in atti dal  
01.12.2009 (n. 52691.1/2009);

- Variazione del classamento del 17.06.2010, prot. N. GE0213461 in atti dal 17.06.2010 (n. 19644.1/2010);
- Variazione toponomastica del 05.08.2016, prot. N. GE0176855 in atti dal 05.08.2016 (n. 82742.0/2016).

(All.to D – Planimetria catastale e visure)

\* \* \* \* \*

### *b.1.3 – Confini*

Il box situato nel Comune di Genova, P.zza Galileo Ferraris 10I/r individuato col n. 7, confina:

- a Nord con corsia comune di accesso;
- a Est con box n. 8;
- a Sud Strada privata da P.zza G. Ferraris;
- a Ovest con box n. 6.

\* \* \* \* \*

### *b.2. Sommaria descrizione dei beni*

#### *b.2.1 Caratteristiche degli immobili oggetto della stima.*

Il box in esame è sito in P.zza Galileo Ferraris 10I/R a Genova, ma effettivamente è locato in una strada privata che perimetra la Piazza e riporta lo stesso indirizzo.

La tipologia prevalente della zona è caratterizzata da residenze di tipo popolare senza particolari valenze architettoniche e urbanistiche.

L'ambito del quartiere di Marassi è periferico rispetto al centro ma è ben servito dai vari servizi di quartiere quali negozi, supermercati, mercato rionale e presenza dello Stadio Marassi.

Il Box oggetto di Perizia è inserito in una realizzazione di 9 box realizzata nel 2009 al fondo di un palazzo il cui accesso insiste sulla soprastante Viale Virginia Centurione Bracelli al civ. 4.

(All.to E – Documentazione fotografica)

\* \* \* \* \*



### *b.2.2 – Consistenza*

Il box sito in P.zza Galileo Ferraris 10I/R è così configurato:

- Locale di dimensioni adeguate per un solo automezzo e di altezza di mt. 4,10 utili per un piccolo soppalco/magazzino.

Per i criteri di computo della superficie commerciale si fa riferimento alla **UNI 10750/2005**, abrogata dalla **UNI EN 15733/2011** applicabile sia agli immobili ad uso residenziale che commerciali, che prevede: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali:

- a) 100% superfici calpestabili;
- b) 50% tramezze divisorie da altri cespiti;
- c) 100% pareti perimetrali esterne.

Applicando i parametri sopraindicati si ottiene la

**Superficie lorda commerciale:**

**m. 5,68xm.3,60= mq. 20,34**

**Totale superficie commerciale mq. 20,34.**

(All.to D – Planimetria catastale)

\* \* \* \* \*

### *b.2.3 - Finiture*

Il box sito in P.zza Galileo Ferraris 10I/R, presenta:

- pavimenti: mattonelle in cemento colorato 20x20;
- pareti e soffitti: in tinta lavabile;
- soppalco: struttura in profilato metallico e basamento in legno;
- serranda di accesso in metallo zincato.

(All.to E – Documentazione fotografica )

\* \* \* \* \*

### *b.2.4 - Esposizione e luminosità*

Il box usufruisce esclusivamente di luce artificiale, ad esclusione di una piccola finestra stretta sviluppata in orizzontale all'altezza del soppalco



\* \* \* \* \*

*b.2.5 - Impianti tecnologici*

Il box è dotato di:

- Impianto elettrico in canalina esterna con salvavita;

\* \* \* \* \*

*b.3 - Proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni*

Il box in oggetto, a tutto il 10.10.2018, risulta di proprietà di:

[Redacted text]

acquistato da:

[Redacted text]

( All.to D – visure catastali storiche ed ipocatastali agli atti)

\* \* \* \* \*

*b.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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e comunque con data certa anteriore*

Il bene risulta in possesso esclusivo

[Redacted text]

\* \* \* \* \*

*b.5- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico all'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 e 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.*

Non esistono vincoli e oneri di carattere storico-artistico.

L'Amministratore \_\_\_\_\_ comunica che non sono in essere delibere straordinarie e/o lavorazioni nuove approvate.

Il consuntivo condominiale presenta un debito di € 462,61 a carico \_\_\_\_\_ box in oggetto.

(All.to L – Documentazione varia)

\* \* \* \* \*

#### *b.5.1 – Domande giudiziali*

E' in essere il procedimento di pignoramento \_\_\_\_\_

\* \* \* \* \*

*b.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 pregiudizievoli*

#### *b.6.1- Iscrizioni*

Sono presenti:

- una ipoteca volontaria \_\_\_\_\_

(All.to M – Estratto documenti legali agli Atti)

\* \* \* \* \*

*b.6.2- Pignoramenti e Trascrizioni*

Sull'immobile grava la seguente Trascrizione:

- verbale di pignoramento

\* \* \* \* \*

*b.7- Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione di agibilità.*

Il perito sottoscritto ha svolto le debite ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova.

La realizzazione di 9 box tra i quali quello oggetto della presente perizia estimativa, è stata assentita con DIA n. \_\_\_\_\_ presentata in data \_\_\_\_\_ a firma dell'ing. \_\_\_\_\_

per conto della \_\_\_\_\_

Nulla va segnalato oltre al provvedimento del Comune di Genova n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale è stata certificata l'agibilità dell'autorimessa.

(Cfr. All.to C – Comune).

\* \* \* \* \*

*b.7.1 Urbanistica.*

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova, P.U.C adottato con DD n° 2015 /118.0.0./18 entrato in vigore il 3/12/2015, l'immobile in oggetto ricade in:

Zona B: Tessuto Urbano e di Frangia, Sottozona BB-CE.

Per la regolarità edilizia si rimanda al punto b.7 della presente relazione.

( All.to G - Stralci cartografici).

\* \* \* \* \*

*In risposta al punto c)*

*"..Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti comodamente divisibile in natura,....."*

Nel caso specifico, l'immobile non risulta divisibile.

\* \* \* \* \*

Rimanendo a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o precisare.

Genova, 09.11.2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Giuseppe Accettulli

GEOM. ALBERTO BARBERA  
CONSULENTE TRIBUNALE DI GENOVA

TRIBUNALE DI GENOVA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. N° 614/2018

*Giudice: Dott. R. BONINO*

*(prossima udienza 05/02/2019)*

NOTA DI PRECISAZIONE DEL C.T.U.

CONTRO

Con la presente nota, conseguente al deposito del proprio elaborato di stima del 18/12/2018, visto e considerato quanto osservato e richiesto dall'Avv. \_\_\_\_\_, per conto della precedente \_\_\_\_\_, nella nota di osservazioni alla perizia di stima datata 02/01/2019, riguardo al diritto di abitazione del Signor \_\_\_\_\_ che, per quanto consentito dall'ordinamento, ha espressamente concesso "ipoteca anche sul proprio diritto, libero e franco da ogni onere, peso ed ipoteca (cfr. atto di mutuo, pag. 10, art. 3), lo scrivente ritiene potersi rettificare il "valore finale di stima" del bene pignorato da € 18.000,00 a € 69.000,00, la cui differenza di € 51.000,00 è pari al valore dell'usufrutto che, sulla scorta di quanto osservato da parte precedente, non va considerato non essendo opponibile a \_\_\_\_\_

GEOM. ALBERTO BARBERA

Nota di precisazione del CTU nell'Esec.ne Imm.re: Banca Carige Spa c/ Mineo Isabella - R.E. n. 614/2018

A fronte di quanto sopra lo scrivente, prima d'integrare e modificare la propria relazione nel senso suindicato, trattandosi di questioni di diritto, resta in attesa dell'esito dell'udienza e delle decisioni che la S.V. riterrà opportuno assumere a tale riguardo e cortesemente voler indicare allo scrivente stimatore.

Con osservanza.

Genova, 4 febbraio 2019

**IL CONSULENTE D'UFFICIO**

geom. Alberto Barbera

Win 18/22D3