

Tribunale di Genova  
**UFFICIO FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Procedura esecutiva immobiliare

Promossa da

Contro

(R.E 627/10 Giudice Dott. Mario Tuttobene )

<b>Relazione di stima del Consulente Nominato</b>
---

Il sottoscritto **LUCA VENZANO** , Geometra libero professionista con Studio in Genova Via G.Rossetti 19r tel. 010.377.41.40 in qualità di Consulente di Ufficio del Tribunale di Genova , nominato dal Giudice Esecutore **Dott. Mario Tuttobene** si pregia di produrre in allegato le proprie considerazioni di merito in ottemperanza all'incarico assunto all'udienza del **14 Febbraio 2011**, dopo aver prestato giuramento di rito.

Nella medesima udienza il Giudice affidava allo scrivente il seguente 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;
- b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria,

previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data del luogo di inizio delle operazioni peritali;

c) faccia constatare 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. 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 il pignoramento;
4. 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;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. 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;

d) nel caso in cui si tratti quota indivisa, dica anzitutto 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.

#### Operazioni peritali svolte

Lo scrivente provvedeva di eseguire necessari accertamenti preliminari ai pubblici uffici per reperire la necessaria documentazione tecnica in particolare : Agenzia del territorio per la planimetria dell'immobile ( all.to 1) Ufficio Visura progetti per estrapolare il progetto del fabbricato ed Ufficio Condono Edilizio per verificarne la corretta regolarità urbanistica ed in ultimo Ufficio igiene edilizia per verificare la sussistenza o meno del Decreto di Abitabilità .

La verifica urbanistica si è rilevata difficoltosa in quanto non è stato possibile reperire i progetti dell'immobile .

Per contro era evidente che nel 2006 era stata presentata presso l'UTE di Genova nuova planimetria catastale come aggiornamento grafico .

Il sottoscritto ha provveduto di ricercare il tecnico redattore della stessa per avere maggiori informazioni sul merito .

Purtroppo è emerso che il tecnico redattore non esercita più la libera professione , per tanto ho incontrato difficoltà a reperirla .

Dopo lunga ricerca sono riuscito a contattare la stessa la quale mi ha confermato di avere ricevuto il solo incarico di redigere la planimetria catastale e null'altro .

Concluse le verifiche urbanistiche invio lettera raccomandata con ricevuta di ritorno alle parti avvisando che il giorno 07 Luglio 2011 alle ore 15.30 mi sarei recato in loco per visionare l'unità immobiliare oggetto di esecuzione .

La suddetta lettera raccomandata non veniva ritirata dall'interessato, ma il tentativo di accesso è andato comunque a buon fine , come risulta dall'allegato verbale ( **all.to 2**)

In tale occasione si effettuavano le misurazioni interne dell'unità immobiliare e redatta adeguata documentazione fotografica dell'interno dell'immobile e delle parti comuni esterne , quali scale e prospetti ( **all.to 3**)

#### Risposta al quesito

#### **Descrizione dell'immobile**

Il bene immobiliare oggetto di esecuzione è collocato a Genova nel quartiere popolare detto "Cornigliano " collocato nella prima periferia della Città, ormai di fatto inserita nel tessuto cittadino .

L'unità immobiliare è distinta dal **Int. 7 del Civ. 6 di Via Verona**

L'appartamento è collocato al piano quarto è risultato composto da un piccolo ingresso/soggiorno , un bagno , 2 camere , cucina e soggiorno : per un totale di mq. 90 lordi circa .

I pavimenti erano rifiniti con graniglia, gli impianti se pur funzionanti sono risultati privi di certificazione .

L'immobile è risultato privo di riscaldamento con infissi interni sono risultati in alluminio come le persiane di tipo alla "Genovese".

L'immobile si presentava comunque in un buone condizioni di manutenzione generale, anche se necessita di opere di manutenzione ed aggiornamento .

Le parti comuni del fabbricato quali i prospetti esterni sono risultati essere in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione , per ciò che concerne le scale le stesse sono risultate essere in scarse condizioni di conservazione come dimostrato dalla documentazione fotografica allegata .

Il fabbricato è composto da 5 piani fuori terra privo di ascensore .

L'immobile oggetto di esecuzione confina :

A Nord Con Distacco

A sud con Via Verona

A Ovest con Int.8 e vano scala

Ad Est con Distacco

Stato Occupazionale e possesso

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato essere occupato dall'esecutato .

### Presenza di Vincoli

L'immobile, dalle ricerche effettuate, NON risulta essere sottoposto a vincoli di qualsiasi natura tra cui ex legge 1089/39

### Conformità urbanistica

Grazie alle ricerche eseguite presso l'archivio Edilizia Privata lo scrivente ha potuto determinare che :

- L'immobile è stato edificato prima del 1942 e non risulta essere presente il progetto nell'Archivio dell'Edilizia privata del Comune.
- La planimetria depositata al N.C.E.U. non è conforme allo stato dei luoghi
- Le opere interne eseguite possono essere sanate ai sensi dell'Art.22 della L.R. 16 mediante il pagamento di Sanzione di € 172,00 oltre oneri professionali, quantificabili in € 1500,00 oltre tributi se venisse dimostrato che le opere sono state realizzate ante il 2005.

Si ritiene che tale condizione possa essere applicata in considerazione del fatto che tale variazione è stata presentata dai precedenti proprietari in occasione della stipula dell'atto di vendita con gli esecutati.

### Dati Catastali

L'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Genova con i seguenti dati :

Sezione COR, foglio 79, mappale 229, subalterno 11, Zona Censuaria 1A,  
Categoria A/4, classe 6, consistenza 5,5, rendita € 397,67, intestazione :

La documentazione ipo-catastale presente in Atti risulta completa si può così riassumere :

Trascrizioni Contro

- 18/10/2006 Atto di compravendita ipoteca volontaria
- 09/06/2009 Atto esecutivo cautelare a favore di Amm.ne di condominio Via Verona 6-6a
- 16/07/2010 Atto esecutivo cautelare a favore di San Paolo Intesa

#### Giudizio di Stima Sommario del bene oggetto di esecuzione

##### Criteri di stima

Per la valutazione del bene si è considerato un valore , iniziale , medio commerciale al mq di superficie .

I valori applicati sono stati ricavati dalla consultazione diretta ad agenti immobiliari operanti nel settore ed attingendo alla propria esperienza nel settore , applicati ad immobili di pari caratteristiche a quello oggetto di valutazione.

##### Fattori che concorrono al valore di stima

- esposizione in funzione della vista e delle ore d'insolazione :

**sufficiente**

*l'immobile è munito di sufficiente illuminazione favorita dal piano alto ove è collocato*

- ubicazione dell'immobile nel contesto del tessuto urbano: **buona**

*Il fabbricato è collocato in un nucleo di edifici posti in zona centrale nell'ambito del quartiere .*

*Vi sono negozi nelle immediate vicinanze raggiungibili a che con mezzi privati*

- accessibilità: **Buona**

*L'immobile è raggiungibile sia a piedi , con mezzi privati.*

*Nella vicina Via Cornigliano transitano linee del servizio urbano cittadino*

- Condizioni di manutenzione conservazione del bene : **Buono**

*L'appartamento risulta essere in buone scadenti condizioni di manutenzione e conservazione , come già descritto .*

- Condizioni di manutenzione conservazione delle parti comuni:

**Sufficienti**

*I prospetti non necessitano di interventi di ripristino e risultano essere in sufficienti condizioni di manutenzione, scarse le condizioni delle scale*

**Tutto ciò premesso,**

in base alla propria esperienza, si ritiene che il valore a mq del bene possa essere compreso tra i Euro 1.500,00 ed 1.900,00 a metro quadro .

**Per tanto,**

esaminati i fattori di stima sopra esposti , in ragione della superficie commerciale del bene , stimata in mq. 90 lordi, si ritiene che il valore a metro quadro applicabile sia di € 1.600,00 , in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene visionato .



Applicando il parametro di stima sopra citato si ritiene che il valore di mercato dello stesso possa essere di € 144.000,00 se considerato liberamente vendibile sul mercato .

In ragione dello scopo della presente stima si indica quale valore cauzionale del bene

**Euro 130.000,00**

*(centotrenta/00)*

### **Conclusioni e Prezzo d'Asta**

Forma oggetto della presente Procedura Esecutiva l'esproprio di :

Appartamento , per le ragioni dell'intero , ad uso civile abitazione sito in  
Genova Via VERONA 6/7

Piano : T

Identificato con i seguenti dati Catastali

Sezione COR ,

foglio 79 ,

mappale 229 ,

subalterno 11,

Zona Censuaria 1A ,

Categoria A/4 ,

classe 6 ,

consistenza 5,5

rendita € 397,67

Intestazione :

Superficie commerciale : mq. 90

Condizioni di manutenzione : da riordinare

Si indica il prezzo base d'asta in:

**Euro 130.000,00**

*(centotrenta/00)*

Ritenendo concluso il mandato affidatomi , rimango a disposizione per  
fornire ogni ulteriore chiarimento di merito .

Si da atto che copia della presente è stata inviata a mezzo posta elettronica , ai  
creditori precedenti nonché al debitore

Il perito

Geom. Luca Venzano

All.ti : vedi elenco

Genova, 11 Luglio 2011