



Ronco Scrivia



Montoggio

COMMITTENTE:

**TRIBUNALE CIVILE e PENALE di GENOVA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Ruolo del Registro Esecuzioni 947/2011

Giudice Istruttore Dott.^{sa} Daniela CANEPA

ESECUTANTE: **SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP s.c.p.a.**

ESECUTATA:

INTERVENUTA: **CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA s.p.a.**

INCARICO: **VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL BENE**

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

Provincia: Genova

Comune: RONCO SCRIVIA, Corso Italia, civ 22

Comune: MONTOGGIO, Piazza Balilla, civ. 15 r

OGGETTO DELLA RELAZIONE:

**PERIZIA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Relazione Generale**

VOLUME:

1 di 3

C.T.U.:

Studio Tecnico Dott. Ing.



Armando CASAMASSIMA

Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova

Tel. e fax.: 010.570.55.01 * e-mail: casamaxima@libero.it

C.F.: CSM RND 57S15 D969W - P.I.: 02680610108

DATA:

22-10-2012

TIMBRO:



FIRMA:

Armando Casamassima

TUTTI I DIRITTI RISERVATI

INDICE GENERALE

1) ORIGINE DELL'INCARICO E QUESITO	Pag. 02
2) OGGETTO DELL'INCARICO	" 07
3) DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO	" 08
4) PREMESSA	" 09
5) ACCERTAMENTI	" 12
6) PROVENIENZE E TRASCRIZIONI	" 16
7) MUTUI ED ISCRIZIONI	" 17
8) RIEPILOGO DELLE STIME EFFETTUATE	" 17
9) OSSERVAZIONI FINALI	" 19
10) RISPOSTE AL QUESITO	" 19
11) CONCLUSIONI (ed elenco allegati)	" 26



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI GENOVA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RUOLO DEL REGISTRO GENERALE 947/2011

Giudice Dott.^{sa} Daniela CANEPA

tra l'esecutante

SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP s.c.p.a.

e l'esecutata

████████████████████
intervenuta

CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA s.p.a.

○○○ § ○○○

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI
PERIZIA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

RELAZIONE GENERALE

○○○ § ○○○

1) ORIGINE DELL'INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto Dott. Ing. Armando CASAMASSIMA, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 5519, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, dal 19 agosto 1991 ed anche iscritto nell'elenco dei Periti Tecnici del Tribunale Penale, dal 05 dicembre 2001, per le seguenti categorie:

- “Categorie Industriali”, sub-categoria 1, “*Costruzioni civili per servizi sociali, industriali, calcoli e strutture metalliche, in cemento armato ed in altri materiali*”
- “Categorie Industriali”, sub-categoria 2, “*Estimo civile ed industriale e tec-*



nica legale”;

nonché compresa la Sezione Fallimentare, con studio in Genova, Via A. Rimassa, civ. 43, int. 12, negli ultimi giorni del mese di aprile dell'anno 2012, ricevevo a mezzo telefonata della Cancelleria della Sezione Esecuzioni, la comunicazione della nomina a consulente tecnico d'ufficio per l'espletamento della valutazione estimativa dei beni della esecutata [REDACTED] [REDACTED] nel procedimento di cui al titolo, con invito a presentarsi in data 10 maggio 2012, alle ore 9:30, per il giuramento di rito davanti all'Ill.^{mo} Giudice Dott.^{sa} Daniela CANEPA (cfr. con Allegato A).

Il sottoscritto si presentava prestando giuramento nella data prestabilita ed il Giudice Istruttore non fissava alcuna specifica data per l'inizio delle operazioni peritali, assegnando però quale termine ultimo per il deposito della relazione scritta in risposta ai quesiti formulati al C.T.U., sino ad un massimo di 45 giorni prima dell'udienza per la comparizione dei debitori, che veniva fissata per il giorno 09 ottobre 2012, conseguentemente determinando il termine ultimo per la consegna dell'elaborato peritale, sino al 25 agosto 2012.

Successivamente, considerato che detto termine veniva a scadere senza che l'incarico ricevuto potesse essere concluso a causa dei fatti oggettivi che nel prosieguo saranno meglio illustrati, lo scrivente C.T.U. in data 27 giugno 2012 depositava presso la Cancelleria della Sezione, formale istanza di proroga dei termini, per 60 giorni solari, ovvero sino al 23 ottobre 2012 (cfr. con Allegato L), che veniva cortesemente accordata.



All'udienza del 10 maggio erano presenti i legali delle parti in causa con l'esclusione di quello della società esecutata e lo scrivente C.T.U. che accettava l'incarico conferito dal Giudice Istruttore, il quale, tenuto conto delle osservazioni avanzate dalle parti, formulava al C.T.U. medesimo il quesito di rito che appresso pedissequamente si riporta (cfr. con Allegato B):

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;

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 ed ai comproprietari, della data e 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 (a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice. con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza);

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 esi-



stenza di contratti registrati in data antecedente al 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; dovranno essere indicati:

§ le domande giudiziali (precisando 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;

§ gli altri pesi o limitazioni d'uso (esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

5. 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

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;



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.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*
- 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 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di 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 rela-



zione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti".

2) OGGETTO DELL'INCARICO

I beni oggetto della presente perizia sono costituiti da due distinti com-
pendi immobiliari situati in Provincia di Genova e più precisamente:

- due appartamenti in Comune di Ronco Scrivia, Corso Italia, civ. 22, con alcuni altri tre locali ad uso box-cantina annessi allo stesso stabile ma con affaccio su Via Murtola, ai civici 16 e 18;
- fabbricato intero da terra a tetto in Comune di Montoggio, Piazza Balilla, civ. 15 rosso (già Via Roma civici 35 e 36);

che in relazione agli atti di causa, risultano di piena ed esclusiva proprietà della società esecutata, a cui si ascrivono i seguenti dati (cfr. con Allegato C):

[REDACTED]

Il procedimento nel caso di specie, è stato promosso dalla SOCIETÀ GESTIONE CREDITI BP s.c.p.a., per nome e conto della BANCA POPOLARE DI NOVARA s.p.a., con la quale la società esecutata aveva stipulato un contratto di mutuo; nel procedimento è successivamente anche intervenuta la CASSA di RISPARMIO di ALESSANDRIA s.p.a.



3) DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

In conseguenza della mole di documentazione a corredo di ciascuno dei due compendi immobiliari oggetto del procedimento, nella predisposizione dell'elaborato peritale è stata adottata una metodologia che consentisse al Giudice di tenere distinti i singoli immobili tra loro, pur avendo sempre a disposizione un elaborato riepilogativo, **pertanto sono stati redatti tre separati documenti** e più precisamente:

- la presente *Relazione Generale*, che come già la contraddistingue il titolo, è di carattere puramente generale e riepilogativo nonché da intendersi solidamente vincolata a ciascuna delle singole relazioni di dettaglio che seguono;
- due relazioni di dettaglio, una per ogni singolo compendio immobiliare, a cui si rimanda per ogni più specifico chiarimento, in cui oltre ad una esposizione descrittiva delle caratteristiche intrinseche del bene ed ovviamente ad una sua valutazione estimativa, viene ripercorso un completo *excursus* storico attraverso:
 - le denunce di variazione presentate presso gli Uffici Tecnici Erariali del Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano competenti territorialmente, per attestare la corrispondenza tra lo stato di fatto ed il bene censito;
 - le licenze edilizie, le varianti, le convenzioni urbanistiche ed i certificati di abitabilità ed agibilità, per attestare la regolarità dell'intervento edificatorio;
 - quant'altro di utile o indispensabile ai fini di perizia.



4) PREMESSA

La vicenda che conduce agli atti di causa è alquanto articolata e può essere succintamente così riepilogata:

- in data 09 maggio 2007, con atto a rogito notaio Riccardo RIDELLA, in Genova, numero di repertorio 61244, numero di raccolta 18365, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, in data 11 maggio 2007, al n° 19637 del Registro Generale ed al n° 5128 del Registro Particolare, ed a causa di un errore materiale nella nota di iscrizione, reiscritto in data 12 novembre 2010, al n° 35942 del Registro Generale ed al n° 7222 del Registro Particolare, registrato all’Agenzia delle Entrate di Genova in data 10 maggio 2007 al numero 3877 (1T) (cfr. con Allegato G), la BANCA POPOLARE DI NOVARA s.p.a. concedeva al [REDACTED] un mutuo ipotecario di importo pari a 400.000 € e della durata di anni otto (96 mesi), relativamente agli immobili di cui trattasi, finalizzato all’acquisto ed alla ristrutturazione delle due proprietà (cfr. con Allegato D);
- in data 03 luglio 2007, la [REDACTED] accendeva presso la CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA s.p.a. due conti correnti, ai quali veniva concesso un credito sino all’importo massimo di 200.000 €; in data 04 agosto 2009, la medesima banca disponeva la revoca del rapporto invitando la società debitrice a ripianare la propria esposizione che alla data del 15 dicembre 2009, risultava pari a 111.925,54 € per un conto e 100.230,14 € per l’altro, quindi per complessivi 212.155,68 € (cfr.



con Allegato E);

• in data 04 marzo 2010, la CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA s.p.a., non avendo avuto alcun seguito alle richieste, con *Ricorso per decreto ingiuntivo* chiedeva al Giudice del Tribunale di Genova, di ingiungere alla società esecutata il pagamento della somma complessiva di 212.155,68 €, oltre gli interessi maturandi, spese ed onorari, che veniva accolto in data 28 settembre 2010 (R.G. n° 2491/2010), ingiungendo alla [REDACTED] [REDACTED] il pagamento della somma di 214.039,17 €, compresi interessi legali, spese del procedimento ed onorari, decreto che in data 02 febbraio 2011 veniva munito della formula esecutiva (cfr. con Allegato E);

• con *Atto di precetto* in data 02 dicembre 2010 promosso dalla SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP s.c.p.a., (già SOCIETA' GESTIONE CREDITI PB s.p.a.), in qualità di procuratore della BANCA POPOLARE DI NOVARA s.p.a., veniva intimato alla [REDACTED] il pagamento entro dieci giorni della somma di:

- 305.206,92 € per rate scadute, debito residuo e interessi
- 1.608,98 € per successive spese legali

quindi per complessivi 306.815,90 € oltre ad ulteriori spese e futuri interessi (cfr. con Allegato F);

• nonostante i solleciti, non veniva saldato il debito pertanto in data 09 novembre 2011 veniva depositato un *Atto di precetto in rinnovazione* promosso dalla SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP s.c.p.a., con il quale si inti-



mava alla [REDACTED] il pagamento entro dieci giorni della somma di 306.815,90 € oltre ad ulteriori spese e futuri interessi (cfr. con Allegato G);

- non avendo avuto seguito le richieste precedenti, in data 28 novembre 2011 con *Atto di Pignoramento Immobiliare*, la creditrice SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP s.c.p.a., ricorreva presso il Tribunale di Genova, al fine di ottenere il pignoramento degli immobili *de quo* (cfr. con Allegato H);

- in data 09 febbraio 2012, la CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA s.p.a. in qualità di creditrice per complessivi 214.039,17 €, oltre interessi maturati e maturandi e spese, chiedeva con atto di intervento, in via privilegiata nel procedimento *de quo*, di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita degli immobili di proprietà della [REDACTED] (cfr. con Allegato I);

- seguiva la canonica *Istanza di Vendita*, in data 16 febbraio 2012, con la quale la società creditrice richiedeva al Tribunale di Genova di porre in vendita gli immobili pignorati (cfr. con Allegato J);

- il giorno 02 maggio 2011, veniva disposta una trascrizione di pignoramento immobiliare a favore della SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP s.c.p.a., ri trascritto in data 15 febbraio 2012 per rimediare a un errore nella prima nota di iscrizione (cfr. con Allegato P).



Nel frattempo, il giorno 12 aprile 2012, il Giudice Delegato Dott.^{sa} Daniela CANEPA con ordinanza pronunciata fuori udienza, aveva già disposto la comparazione delle parti per l'udienza del giorno 09 ottobre 2012, alle ore 10:00, stabilendo contemporaneamente la nomina dello scrivente quale consulente tecnico d'ufficio (cfr. con Allegato A).

5) ACCERTAMENTI

Gli accertamenti iniziarono il giorno stesso dell'udienza di giuramento in data 10 maggio 2012, immediatamente attivandosi al fine di contattare il diretto interessato Sig. [REDACTED]

[REDACTED]
proprietaria dell'immobile di cui trattasi; tramite le ricerche presso l'Ufficio della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Genova, si apprendevano i dati già precedentemente esposti al capitolo 2 (cfr.).

A fine di sveltire gli accertamenti, veniva avviata una ricerca via INTERNET tramite il sito PAGINE BIANCHE, del nominativo della società esecutata, ma senza alcun risultato in quanto la ricerca non produceva alcun indirizzo e/o numero telefonico utile in tutta la Provincia di Genova.

Contestualmente ed al fine di contattare direttamente il responsabile della società esecutata, in data 18 maggio 2012 veniva inviata una lettera sia per posta ordinaria che per raccomandata A.R., sia all'indirizzo della sede legale della [REDACTED] che a quello del suo legale rappresentante, Sig. [REDACTED], con



l'avviso dell'imminente sopralluogo da effettuarsi nel giorno di lunedì 18 giugno 2012, alle ore 08:30 (cfr. con Allegato K), senza tuttavia ottenerne alcuna risposta, anzi in data 21 maggio e 27 giugno 2012 tornavano indietro allo scrivente mittente: quella inviata alla sede della società, a causa del trasferimento del destinatario e quella inviata rappresentante della società per compiuta giacenza (cfr. con Allegato K).

Ciò premesso, come preannunciato, il giorno convenuto di lunedì 18 giugno 2012, alle ore 08:30 lo scrivente C.T.U. si recava sul posto non essendo presente alcun responsabile della [REDACTED] non era possibile l'accesso agli immobili per cui momentaneamente le operazioni peritali dovevano essere sospese.

Il giorno 27 giugno 2012, si inoltrava formale istanza al Giudice Istruttore finalizzata ad ottenere il permesso di procedere con l'accesso forzoso, tramite il personale della Pubblica Sicurezza e con l'ausilio di un fabbro all'uopo specializzato (cfr. con Allegato L).

L'istanza veniva esaminata e cortesemente accolta dal Giudice Istruttore in data 03 luglio 2012 (cfr. con Allegato M) che contestualmente nominava quale custode giudiziario dell'immobile, la società SO.VE.MO. s.r.l., quale Istituto di vendite Giudiziarie, con sede in Genova, intimando altresì alla società eseguita un Ordine di Liberazione, affinché rilasciasse immediatamente l'immobile alla medesima società SO.VE.MO. s.r.l. (cfr. con Allegato M).



Nei giorni successivi venivano presi i preliminari contatti con la SO.VE.MO. s.r.l. per procedere all'accesso forzoso, da effettuarsi nel giorno di lunedì 31 luglio 2012, alle ore 08:30.

Così come convenuto, il giorno 31 luglio 2012 alla presenza dello scrivente C.T.U., del delegato della società SO.VE.MO. s.r.l., veniva effettuata regolarmente la visita agli immobili di cui trattasi che risultavano tutti liberi da persone (cfr. con Allegato N) ed in particolare:

- compendio di Ronco Scrivia: appartamenti e due box con la porta di accesso aperta ed ancora occupati da alcuni mobili e suppellettili residuali, il tutto da inviare però al macero; un box inaccessibile ma trattasi di fattore del tutto irrilevante ai fini di perizia; si precisa inoltre che la visita poteva essere effettuata anche per la collaborazione di un sedicente inquilino dell'appartamento posto al primo piano dello stesso stabile, anch'esso (presunto) di proprietà della ██████████ ma riconducibile ad un'altra procedura di esecuzione immobiliare già in essere;

- compendio di Montoggio: totalmente libero da cose ma non accessibile in quanto con le porte di accesso sbarrate, per cui l'ingresso avveniva da una delle finestre sul retro, priva di serramento, ma con molta circospezione, stante l'estrema deficienza statica delle strutture.

Gli accertamenti, che si sono protratti per tutto il periodo dell'incarico, proseguivano su tre direttrici distinte:

- lavoro interno d'ufficio, per lo studio della documentazione in possesso e



per definirne i punti non chiari, nonché per la redazione della presente relazione;

- accesso presso diversi uffici pubblici e/o privati, col fine di reperire l'eventuale documentazione mancante e per completare le indagini;
- sopralluoghi e ricerca di mercato, per prendere visione dell'immobile e determinarne il più probabile valore di vendita.

Sinteticamente la più significativa attività svolta presso e/o verso terzi, può così riassumersi:

- accessi (uno) presso gli uffici tecnici del Comune di Ronco Scrivia, per accertare l'esistenza o meno dei progetti edilizi originali, di eventuali pratiche edilizie afferenti o istanze di sanatoria;
- accesso (uno) presso gli uffici l'Ufficio della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Genova, per accertare lo stato della società eseguita;
- accessi (due) presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Genova, per ricerche delle planimetrie catastali ed altri significativi accertamenti;
- accessi (due) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova per visure, richiesta e successivo ritiro delle certificazioni;
- sopralluoghi (due ciascuno) agli immobili;
- accessi (tre) presso il Tribunale, per udienza di giuramento, deposito istanza di proroga e per il deposito della relazione di perizia;
- indagine di mercato.



La redazione della presente relazione proseguiva di pari passo con gli accertamenti effettuati e con il completamento delle indagini svolte, sino al giorno 22 ottobre 2012, data in cui venivano formalmente chiuse le operazioni peritali.

6) PROVENIENZE E TRASCRIZIONI

Le unità immobiliari in oggetto, parte di un fabbricato con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, sono pervenute in capo all'attuale società eseguita in forza di atti traslativi a legittimazione della proprietà, esaustivamente ripercorsi nel completo *excursus* storico riportato nella relazione notarile redatta in data 19 marzo 2012, dal notaio Dott. Giuseppe CASTELLANA, con studio in Genova, ed a cui si rimanda per ogni migliore e più specifico chiarimento, non reputando utile qui richiamare alcunché al fine di evitare inutili ripetizioni (cfr. con Allegato P).

Per quanto afferente le trascrizioni, si annota che nessuna altra formalità risulta pubblicata in carico all'esecutata società [REDACTED] nel periodo successivo alla relazione notarile di cui sopra e sino al giorno 24 maggio 2012 (cfr. con Allegato Q).

A completezza di informazione e quantunque già richiamati nella relazione notarile di cui sopra, in calce si producono gli atti di provenienza di entrambi gli immobili (cfr. con Allegati R ed S, rispettivamente per Ronco Scrivia e Montoggio).



7) MUTUI ED ISCRIZIONI

Premesso che non attiene alla sfera di competenza dell'incarico ricevuto la verifica quantitativa in termini monetari della contabilità dare-avere tra intestatari dei mutui ipotecari e/o di finanziamenti e le relative banche o società erogatrici, appresso non si riportano alcunché di relativo alle iscrizioni ipotecarie eventualmente accese presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in quanto esaustivamente illustrate nella relazione notarile redatta in data 19 marzo 2012, dal notaio Dott. Giuseppe CASTELLANA (vedi sopra) ed a cui si rimanda per ogni migliore e più specifico chiarimento, non reputando utile qui richiamare alcunché al fine di evitare inutili ripetizioni (cfr. con Allegato P).

Per quanto afferente le iscrizioni si annota che nessuna altra formalità risulta pubblicata in carico all'esecutata società [REDACTED] nel periodo successivo alla relazione notarile di cui sopra e sino al giorno 24 maggio 2012 (cfr. con Allegato Q).

8) RIEPILOGO DELLE STIME EFFETTUATE

In relazione alla possibilità o meno, di una immediata usufruibilità degli immobili oggetto di perizia, le stime sono state condotte con plurime e distinte metodologie, dalle quali è risultato quanto segue:

➤ **valore commerciale:**

✓ **compendio di Ronco Scrivia:**

→ capitoli di riferimento della relazione di dettaglio: 5, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 e 5.5



→ per ciascun appartamento: 78.500 €

→ per ciascun box-cantina: 12.000 €

→ importo totale intera proprietà: 193.000 €

✓ **compendio di Montoggio:**

→ capitoli di riferimento della relazione di dettaglio: 5 (e relativi sotto-capitoli e paragrafi)

→ per l'intero fabbricato nello *status quo*: 10.000 €

✓ **complessivamente:** $(193.000+10.000) = 203.000$ €

➤ **valore ai fini di causa:**

✓ **compendio di Ronco Scrivia:**

→ capitoli di riferimento della relazione di dettaglio: 5.6

→ per ciascun appartamento: 67.500 €

→ per ciascun box-cantina: 10.500 €

→ importo totale intera proprietà: 166.500 €

✓ **compendio di Montoggio:**

→ capitoli di riferimento della relazione di dettaglio: 5.3

→ per l'intero fabbricato nello *status quo*: 10.000 €

✓ **complessivamente:** $(166.500+10.000) = 176.500$ €



9) OSSERVAZIONI FINALI

Null'altro da segnalare, quindi nulla osta alla vendita degli immobili; alcune annotazione finali prima di concludere:

a) dal punto di vista della regolarità amministrativa, gli immobili devono classificarsi come conformi;

b) stante la circostanza che a tutt'oggi l'esecutante SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP s.c.p.a. e l'intervenuta CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA s.p.a., vantano crediti nei confronti della [REDACTED] [REDACTED] per un ammontare complessivo superiore a ≈520.000 €, il tutto oltre a futuri interessi e spese, se ne deduce che tramite la vendita dei beni all'incanto, i creditori non potranno rientrare delle insolvenze della società esecutata.

10) RISPOSTE AL QUESITO

Per facilità di lettura, alla luce di tutto quanto sopra esposto si ritiene di poter sintetizzare i concetti precedentemente espressi in queste poche righe di risposta all'articolato quesito formulato, che appresso si riporta integralmente:

a) **Quesito:** *“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 ...”;*

Risposta:

➤ agli atti di causa era regolarmente depositata parte della documentazione prevista dall'art. 567 del C.P.C.; quella eventualmente mancante è



stata integrata dallo scrivente C.T.U.;

b) **Quesito:** “ ... *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 e del luogo di inizio delle operazioni peritali ...*”;

Risposta:

➤previo rituale comunicazione di avviso alle parti, gli immobili sono stati ispezionati in data 31 luglio 2012, alla presenza del delegato della società SO.VE.MO. s.r.l., in forza dell’autorizzazione all’accesso forzoso rilasciata dal Giudice Istruttore;

➤agli immobili è stato assegnato un valore commerciale pari a:

✓compendio di Ronco Scrivia:

→ per ciascun appartamento: 78.500 €

→ per ciascun box-cantina: 12.000 €

→ importo totale intera proprietà: 193.000 €

✓compendio di Montoggio:

→ per l’intero fabbricato nello *status quo*: 10.000 €

✓complessivamente: 203.000 €

➤trattandosi di vendita per incanto, agli immobili è stato assegnato un va-



lore ridotto pari a:

✓ **compendio di Ronco Scrivia:**

→ per ciascun appartamento: 67.500 €

→ per ciascun box-cantina: 10.500 €

→ importo totale intera proprietà: 166.500 €

✓ **compendio di Montoggio:**

→ nessuna riduzione, stante l'esiguità del valore dell'immobile, per cui permane la valutazione di 10.000 €

✓ **complessivamente:** 176.500 €

c) **Quesito:** “ ... *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 (a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza);

Risposta:

➤ alcuni documenti erano già disponibili agli atti della procedura, altri sono stati reperiti in proprio dallo scrivente;



➤ i dati catastali e confini stato stati puntualmente riportati al capitolo 2 di entrambe le relazioni di dettaglio, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento.

2. una sommaria descrizione del bene;

Risposta:

➤ gli immobili sono stati dettagliatamente descritti in ogni loro caratteristica ai capitoli 4, 4.1, 4.2, 4.3.1 e 4.3.2 di entrambe le relazioni di dettaglio, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ le planimetrie catastali prodotte in calce ad entrambe le relazioni di dettaglio, consentono di concerto con le descrizioni scritte e le documentazioni fotografiche, una chiara visione degli immobili in oggetto.

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 al pignoramento;

Risposta:

➤ in relazione agli atti di causa e dagli accertamenti eseguiti risultano i seguenti dati anagrafici e titoli di proprietà: gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà, della società [REDACTED]



➤ gli immobili non sono soggetti ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137” (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999), così come meglio specificato al capitolo 8, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ in relazione agli atti di causa ed agli accertamenti espletati, gli immobili non risultano gravati da altri vincoli, oneri, servitù, pesi o limitazioni d’uso;

5. 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

Risposta:

➤ per ogni informazione e commento relativamente ad iscrizioni e trascrizioni, si rimanda direttamente ai capitoli 6 e 7;

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Risposta:



➤ le questioni inerenti la regolarità edilizia, l'eventuale esistenza di varianti e/o di istanze di sanatoria, nonché il decreto di abitabilità, sono state esaustivamente illustrate in ogni loro aspetto al capitolo 3 di entrambe le relazioni di dettaglio, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ in sintesi si può riferire che gli immobili devono classificarsi come conformi.

d) **Quesito:** “ ... nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura ...”;

Risposta:

in relazione agli atti di causa, gli immobili risultano di piena ed esclusiva proprietà in capo all'esecutata società

Ulteriori richieste del quesito:

L'esperto dovrà:

➤ sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

➤ 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 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di 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”.

Risposta: la consulenza tecnica d'ufficio si è svolta regolarmente e senza impedimenti di sorta, per cui non si ritiene di dover aggiungere alcunché ad integrazione di quanto già in precedenza riferito e descritto.

11) CONCLUSIONI

Con la presente relazione tecnica di perizia, redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati, sulle informazioni assunte e salvo ogni migliore accertamento che potesse essere rilevato da ulteriore nuova documentazione prodotta dalle parti, nel pieno convincimento delle motivazioni addotte e nella consapevole veridicità delle informazioni riportate, lo scrivente ri-



tiene, per tutto quanto sopra esposto, di aver fornito un'esauriente risposta al quesito posto, nel pieno rispetto della verità, rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento, demandando all'insindacabile apprezzamento (o meno) dell'Ill.^{mo} Giudice Istruttore, ogni valutazione di merito sull'attendibilità dei contenuti della presente relazione, sulla regolarità delle operazioni peritali e sulla correttezza dell'operato dello scrivente.

Alla presente *Relazione Generale*, prodotta in carta semplice in quanto esente da bollo più altre tre copie in carta semplice, si allegano a maggior chiarimento dell'esposizione scritta:

A] Nomina a consulente tecnico d'ufficio;

B] Verbale di udienza di giuramento e quesito formulato al C.T.U.;

C] Visura società dell'esecutata;

D] Contratto di mutuo ipotecario a rogito notaio Riccardo RIDELLA;

E] Ricorso per Decreto ingiuntivo presso il Giudice del Tribunale di Genova, promosso CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA s.p.a.;

F] Atto di precetto, promosso dalla SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP s.c.p.a.;

G] Atto di precetto in rinnovazione, promosso dalla SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP s.c.p.a.;

H] Atto di Pignoramento Immobiliare, promosso dalla SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP s.c.p.a.;

I] Ricorso per intervento, inoltrato dalla CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA s.p.a.;

J] Istanza di vendita, promossa SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP s.c.p.a.;



K] Corrispondenza;

L] Istanza di accesso forzoso e rinvio;

M] Ordinanza del G. I.;

N] Verbale di sopralluogo;

P] Relazione notarile redatta dal notaio Dott. Giuseppe CASTELLANA;

Q] Note di Trascrizione ed Iscrizioni Ipotecarie nel periodo dal 19 febbraio 2012 al 24 maggio 2012, a nome dell'esecutata società [REDACTED]

R] Atto di provenienza degli immobili di Ronco Scrivia;

S] Atto di provenienza dell'immobile di Montoggio.

Letto, confermato e sottoscritto, addì 22 ottobre 2012, il C.T.U., Dott. Ing.
Armando CASAMASSIMA

o o O § O o o

