

# TRIBUNALE DI GENOVA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. : 943/11

G.E. : Dr. TUTTOBENE

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

.....*omissis*

### PREMESSA

La sottoscritta Arch. Monica Crespi, con studio in Genova (Ge), Via Timavo 33/1, regolarmente iscritta all'Ordine Architetti della Provincia di Genova al n° 1920, è stata designata C.T.U. nella procedura intestata con Ordinanza 17.12.2012 del G.E. Dr. Tuttobene, e in data 19.12.2012 il Giudice dell'esecuzione affidava allo scrivente esperto, che prestava giuramento di rito, l'incarico di redigere relazione peritale di stima, in base al 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 inidonei;*
- b. provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi 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;*
- c. 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;*

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 esistenza 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, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti 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.);

**5.** *l'esistenza di formalità, vincoli o 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 ed 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 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, e 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 dell'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., fissata per il giorno 01.02.2011 ore 10,00, 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 al 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.*

.....*omissis*

-----  
**QUESITO a)**

**a) DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

La documentazione ipocatastale comprensiva della certificazione ipocatastale, delle visure e planimetrie catastali, risulta completa.

**QUESITO b)**

**b) STIMA SINTETICA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DA ASSUMERE A PREZZO BASE PER L'INCANTO. VALORE DI MERCATO**

A seguito di indagini di mercato sulle quotazioni correnti, effettuate nella zona d'interesse, per immobili con caratteristiche funzionali, estetiche e sociali simili si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, anche in considerazione:

- dei parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza (tra 60 e 70 mq.), tecnologia costruttiva e grado di finitura, dimensione, forma e regolarità dei vani, esposizione, piano e luminosità, ecc.;
- dei parametri oggettivi di natura estrinseca, quali ubicazione, facilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità, ecc., e delle parti comuni;
- di un quadro d'intervento per manutenzione che preveda l'adeguamento alla normativa igienica e di sicurezza vigente; della presentazione di pratiche edilizie e catastali per la regolarizzazione edilizia-urbanistica; della sanatoria della situazione debitoria col Condominio di Via P. A. De Caverio 6 (vedi allegato); in Euro 1.400,00/mq e quindi:

mq. 67 x Euro 1.400,00 = Euro 94.000,00 arrotondati

**Il valore di mercato** della quota (1/1) di proprietà dell'immobile pignorato nella causa di esecuzione in epigrafe è **Euro 94.000,00 (euro novantaquattromila/00).**

In considerazione di un deprezzamento del valore venale dell'immobile, in forza del fatto che la presente valutazione ha lo scopo di fissare il prezzo base per l'incanto, e pertanto il prezzo di vendita verrà determinato a seguito di offerte e successivi rilanci.

Si ritiene quindi, giusti i motivi di cui sopra, fatte le dovute considerazioni e valutazioni del caso, applicabile un coefficiente di riduzione pari al 20% al fine di individuare il valore da assumere a prezzo base per l'incanto:

Euro € 94.000,00 x 80% = Euro 75.000,00 arrotondati

### **Conclusioni**

Il valore da assumere a **prezzo base per l'incanto** della quota (1/1) di proprietà dell'immobile pignorato nella causa di esecuzione in epigrafe è il seguente:

**Euro 75.000,00 (euro settantacinquemila/00)**

## **QUESITO c)**

### **c.0) SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI**

L'immobile pignorato allo stato attuale non risulta divisibile in natura in lotti autonomi.

### **c.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI**

Oggetto della presente perizia è il seguente cespite in Comune di Genova (Ge):

nel caseggiato distinto con il civico n. 6 (sei) sc. B di Via Paolo Antonio De Cavero, già Via Silvio Pellico, appartamento segnato con l'interno 9 (nove), posto al piano terzo, composto di ingresso, corridoio, cucina, bagno e due camere, di cui una dotata di poggiatesta, ai confini da nord: vano scale, muri perimetrali su distacco condominiale, appartamento int. 9 della scala A, muri perimetrali su distacco condominiale su via Paolo Antonio de Cavero, appartamento int. 8 della scala B.

Il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Genova (codice D969R) Sez. Urb. COR, foglio 79, Particella 305, Sub.99, Zona Censuaria 1A, Indirizzo: VIA PAOLO ANTONIO DE CAVERO n. 6, scala B, piano 3, interno 9, Categoria A/4 Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale -, Rendita Euro 232,41; in capo a: .....*omissis* e deriva da VARIAZIONE D'UFFICIO del 01.01.94 n.100000 RETTIFICA ZONA CENSUARIA.

### **c.2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

#### **c.2.1) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI**

L'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere di Cornigliano, nella periferia ovest di Genova, sulla fascia costiera, a 7 chilometri dal centro. È bagnata a sud dal mar Ligure e ad est dal torrente Polcevera, che la separa da Sampierdarena. I suoi confini occidentali con Sestri Ponente si possono rilevare nell'aeroporto Cristoforo Colombo e nello

spartiacque della collina degli Erzelli. Infine a nord il quartiere comprende le alture di Coronata e Monte Guano, per terminare nei pressi della località Testa di Cavallo e lungo il versante che discende verso il colle di Borzoli. A protezione delle mareggiate, lungo tutto il litorale corniglianese, vi è una diga foranea a circa 200 m. dalla linea di costa. Geograficamente fanno parte del territorio corniglianese anche gli abitati di Coronata, sulla collina che domina il quartiere a est, e Campi, sulla sponda del Polcevera.

La zona è servita da negozi, attività commerciali e servizi, posta nelle vicinanze di un'ampia area di tipo industriale-artigianale con presenza di depositi e commercio all'ingrosso; ben servita da mezzi pubblici, risulta anche facilmente raggiungibile dai caselli autostradali di Sestri P. e Bolzaneto, oltre che dall'Aeroporto Cristoforo Colombo.

### **c.2.2) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL' IMMOBILE**

L'appartamento costituisce parte di un complesso immobiliare a prevalente uso residenziale, con locali negozi, magazzini e box al piano terra, e con le proprietà comuni, le parti dell'edificio come specificato nell'art. 1117 c.c. e tutti i locali destinati agli impianti comuni nonché gli impianti stessi.

Il particolare il civ. 6 (sei) di Via Paolo Antonio De Cavero risulta costituito da sei piani fuori terra oltre il piano terreno, ed è distribuito tramite due scale condominiali, A e B, non dotate di ascensore, composto da 46 unità immobiliari, di cui 40 ad appartamenti e 6 tra negozi e fondi.

Il palazzo ha una struttura in muratura e facciate intonacate al civile, i prospetti risultano di disegno essenziale con semplici decori e vertono in buono stato di conservazione.

L'ingresso avviene tramite cortile condominiale da via P.A. De Cavero, delimitato da barriera con sbarra automatica, dotato di piazzale adibito a parcheggio, con atrio di ridotte dimensioni e vano scale condominiale, non dotato di ascensore, caratterizzato da pavimentazione in mattonelle di cemento alla genovese e muri d'ambito finiti al civile, e nel complesso può ritenersi in medio stato di conservazione.

Il fabbricato è dotato di impianti di acqua potabile, gas e fognario, impianto elettrico e citofonico condominiali.

L'immobile in oggetto è un appartamento classificato A/4 - abitazione di tipo popolare, con soffitti e muri d'ambito intonacati al civile, di altezza interna mt. 3.15 circa.

Risulta costituito complessivamente di vano d'ingresso, corridoio, cucina, bagno e due camere, di cui una dotata di poggiatesta.

I pavimenti delle stanze e dei servizi sono in linoleum, e le pareti e i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati.

Il servizio igienico è dotato di apparecchi sanitari in ceramica bianca (lavabo, bidet, vaso e doccia) di tipo medio, con rivestimenti in ceramica.

I serramenti interni (porte) sono in legno tamburato o pvc. e quelli esterni (finestre) sono in legno di colore bianco, dotati di persiane in alluminio alla genovese, nel complesso in pessimo stato di conservazione.

L'appartamento è da qualificarsi nel complesso in cattivo stato di conservazione.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idraulico e acqua calda; nella cucina è presente la calderina per la sola produzione di acqua calda; nel complesso tali impianti, non risultano prevalentemente conformi alla normativa vigente.

L'immobile ha una **superficie utile abitabile di mq. 60** circa, altezza prevalente interna di mt. 3,15 ed è composto dei seguenti locali:

- ingresso mq. 9,7
- corridoio mq. 3,3
- cucina mq. 15,0
- disimpegno mq. 1,2
- bagno mq. 3,4
- camera mq. 15,7
- camera mq. 11,7 dotata di poggiolo mq. 1

Per i criteri di computo della superficie commerciale si fa riferimento alla Norma UNI 10750 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 da quelli perimetrali (a. 100% sup. calpestabili; b. 100% pareti interne non portanti; c. 50% delle sup. delle pareti portanti interne e perimetrali comunque non superiori al 10% della somma dei punti a. e b.);
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, dei balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici pertinenziali (cantine, posti auto, box, ecc.).

Applicando i parametri sopraindicati si ottiene **la superficie commerciale di mq. 67.**

### **c.3) STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEL BENE**

.....*omissis*

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Genova non risultano, per l'immobile pignorato in oggetto, contratti d'affitto registrati e trascritti.

#### **c.4) FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO ACQUIRENTE**

Alla data di trascrizione del pignoramento effettuata il 07.03.2012 R.P.N. 5864 per il bene in oggetto si sono riscontrati i seguenti vincoli:

- Per l'immobile non risulta verificata la regolarità edilizia-urbanistica;
- Risulta sussistere situazione debitoria nei confronti del Condominio di via Paolo Antonio De Cavero 6 sc.B (Allegato 8).

#### **c.5) FORMALITA' E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

..... *omissis*

#### **c.6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene oggetto di pignoramento si sono effettuati presso gli Enti preposti tutti gli accertamenti del caso.

L'immobile in Via P. A. De Cavero 6 sc. B/9, ricade nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2000) in Zona B, sottozona BB-CE "Zona residenziale di Conservazione" e nel P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92 del 07.12.11 in Zona AC-IU "Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico", risultando in regime di salvaguardia.

Nel Piano Territoriale Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) ricade in Ambito 53D - Area TU; nel Piano di Bacino della Provincia di Genova Ambito 12-13 in "Zona esondabile", ma non risulta soggetto a vincolo idrogeologico; e non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 42/2004 (ex. legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

A seguito di visura c/o l'Archivio Storico del Comune di Genova è stato visionato il progetto originario della costruzione di via Paolo Antonio de Cavero 4 e 6, già Via Silvio Pellico, rubricato al n° 406/1928. Nella copertina del progetto della casa, a firma Ing. Pesce Maineri Benvenuto, si legge che lo stesso veniva approvato dal Comune di Cornigliano in data 24.11.1924 (l'originale del provvedimento risultava irreperibile).

Per la casa non risultava reperibile agli atti il decreto e/o certificazione di abitabilità.

All'Ufficio Tecnico Erariale l'immobile risulta essere stato denunciato con Scheda N° 10815235 anno 1940.

La planimetria catastale riporta leggere modifiche interne rispetto al progetto originario (eliminazione del corridoio adiacente la cucina con creazione di un unico locale), comunque realizzate antecedentemente all'anno 1942.

Lo stato attuale dell'immobile pignorato nella sua consistenza e nella distribuzione interna non corrisponde alle attuali risultanze catastali, (allargamento del locale bagno

con conseguente lieve restringimento di una camera) non conformi alla normativa igienica e al R.E.C. vigenti (bagno direttamente comunicante con il locale cucina).

Per tali modifiche non risultano presentati progetti e/o sanatorie edilizie depositate presso gli uffici del Comune di Genova, ma per la regolarizzare della situazione edilizia-urbanistica dell'immobile, sarà comunque sufficiente presentare al Comune di Genova, Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia, progetto per mantenimento - adeguamento delle opere interne eseguite e rinnovo e/o integrazione degli impianti, con la relativa variazione catastale, ai sensi della L.R. n° 16/2008.

Complessivamente tale regolarizzazione comporterà una spesa di circa Euro 3.000,00.

Con quanto sopra, ritenendo di avere assolto al mandato a suo tempo ricevuto, la scrivente resta comunque a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento la S.V.Ill.ma dovesse ritenere opportuno richiederle.

Genova, 14 marzo 2013

Il CTU  
arch. Monica Crespi

ALLEGATI:

1. Attestazione in merito agli adempimenti di cui all'art. 173-bis della legge 80/2005
2. Verbale di accesso all'immobile
3. Visure catastali storica
4. Planimetria catastale anno 1940
5. Estratto N.C.T. e Plan. Rilievo Comune di Genova scala 1:1000
6. Stralci progetto originario n° 406/1928
7. Estratto dell'Atto di proprietà Notaio P. Biglia di Genova in data 21.12.2004
8. Documentazione Amministrazione Condominio Via P. A. De Cavero 6
9. Riprese fotografie
10. Certificati anagrafici

Sono altresì depositati i documenti ricevuti per l'espletamento dell'incarico.