

Dott. Arch. Giorgio Cordone
Consulente del Tribunale di Genova
Via Dante, 2/163 - 16121 Genova
Tel. e Fax 010/59.34.64

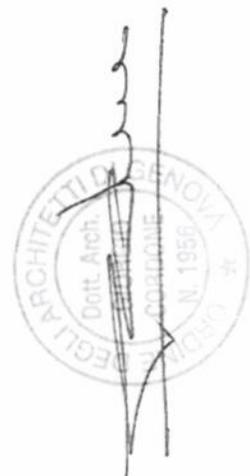
TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Bianchi

ESECUZIONE R.E. n° 984/2012

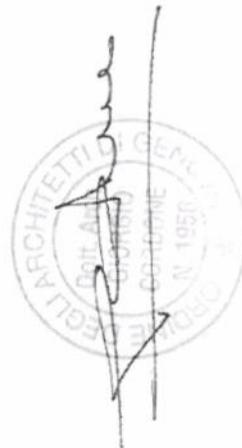
Promossa da: ITALFONDIARIO S.p.A.
(Avv. Volpe Gian Maria)

contro: *Indirizzo: Via Dante, 2/163 - 16121 Genova*
Indirizzo: Via Dante, 2/163 - 16121 Genova



INDICE:

1. PREMESSE ED INCARICO
2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI
3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
 - 3.1 Dati catastali
 - 3.2 Confini
 - 3.3 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio
 - 3.4 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'alloggio
4. STATO DI OCCUPAZIONE
5. VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
6. SITUAZIONE URBANISTICA
7. REGOLARITA' EDILIZIA
8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI
9. STIMA DELL'IMMOBILE
10. PREZZO BASE D'ASTA
11. NOTE RIASSUNTIVE
12. CONCLUSIONI



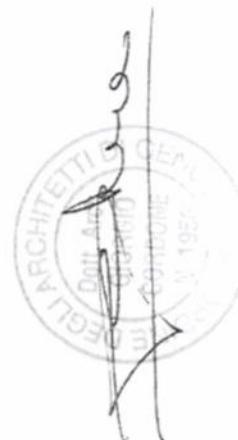
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

1. GENERALITA' - QUESITO E GIURAMENTO

Il sottoscritto Dott. Arch. Giorgio CORDONE, con studio in Genova, in Via Dante, 2/163, ed iscritto all'ordine degli Architetti di Genova con il n° 1956, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott. Bianchi ed ha prestato giuramento il giorno 05 febbraio 2014 alle ore 8.50.

L'Ill.mo Presidente ha posto allo scrivente il seguente quesito:

- A) **verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all' 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 precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:**
- C) **rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile;**
Si raccomanda a tale proposito di indicare con precisione, nella richiesta di compenso, gli elementi rilevanti per la liquidazione del compenso o della spesa relativi a tale adempimento.
- D) **faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:**



01. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire anche tramite collaboratori presso i pubblici 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

02. una sommaria descrizione del bene;

03. 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;

04. 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 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.);

05. 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

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

- E) 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 della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

ed in evasione del pregiato incarico di cui sopra, a conclusione delle indagini svolte, provvede a rassegnare la sottoestesa relazione tecnico-estimativa.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Per lo svolgimento delle operazioni peritali e per il deposito della relazione è stato concesso il termine di giorni 45 prima della prossima udienza fissata per il giorno 14 maggio 2014.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, ha notificato a chi di dovere, in data **06 febbraio 2014**, tramite lettera raccomandata A/R, la data fissata per il sopralluogo necessario presso l'immobile oggetto di stima.

In data **21 febbraio 2014 alle ore 9.00** lo scrivente si presentava presso l'unità immobiliare oggetto di stima; al sopralluogo risultava presente, presso l'immobile, l'esecutato Sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~, lo scrivente CTU e la propria collaboratrice Arch. Nicoletta Stagnaro.



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'ARCHITETTI DI CASSAZIONE' around the perimeter and 'Dott. XXXX' in the center. The signature is a stylized, cursive script.

In tale data il CTU, ha potuto, in merito al bene oggetto di stima, rilevare dati, scattare documentazione fotografica ed effettuare le misurazioni del caso relativamente allo stato attuale dell'immobile stesso.

3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Dati catastali

L'unità è censita presso l'Agenzia del Territorio di Genova

Catasto fabbricati – con le seguenti annotazioni tecniche:

| | |
|--------------------|---------------|
| Sezione | BOL |
| Foglio: | 20 |
| Particella: | 463 (già 515) |
| Sub: | 68 |
| Zona Censuaria: | 4 |
| Categoria: | A/3 |
| Classe: | 3 |
| Cons. | 3,5 vani |
| Rendita catastale: | € 334,41 |

In capo a ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ (proprietà per ½) nato a ~~XXXXXXXXXX~~
(~~XXXXXXXXXX~~) il ~~XXXX/XXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ (proprietà per ½) nata a
~~XXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXX~~) il ~~XXXX/XXXX~~

3.2 Confini

L'unità immobiliare confina:

nord: Salita Brasile
sud: altra proprietà



L'edificio è dotato di impianto di citofono con apriporta, impianto ascensore e di impianto televisivo centralizzato.

L'aspetto generale del complesso è di tipo medio e per ogni migliore indicazione in merito, si rimanda alla allegata documentazione fotografica.

3.4 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'alloggio

L'appartamento, distinto dall'interno 56, è ubicato al piano ottavo scala D; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo medio.

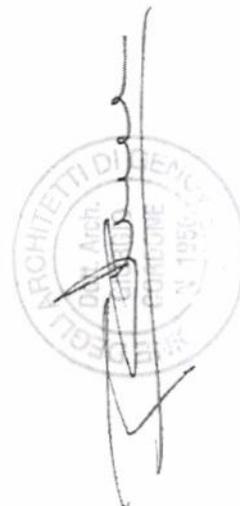
L'alloggio, avente altezza interna pari a mt. 3.00, risulta composto da:

- ingresso/soggiorno (Allegato 6 – Foto n° 9-10),
- angolo cottura (Allegato 6 – Foto n° 11-12),
- camera (Allegato 6 – Foto n° 14-15),
- servizio igienico (Allegato 6 – Foto n° 16-17),
- poggiolo (Allegato 6 – Foto n° 18-19),

come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : finestre in alluminio di colore grigio, tapparelle in pvc di colore verde, presenza di solo n. 2 porte interne in legno bianche e portoncino d'ingresso in legno color noce;
- pavimenti : la pavimentazione delle stanze presenti nell'alloggio è in graniglia alla genovese, ad eccezione del servizio igienico che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica dimensioni cm 20 x 20 di colore azzurro e del poggiolo con pavimentazione in piastrelle di graniglia di cemento dim. cm 20x20 di colore bianco/nero;



- accessori bagno : water, bidet, lavandino e vasca;
- rivestimenti : in piastrelle di ceramica cm 20x20 di tipo comune in cucina (colore rosso), nel servizio igienico di ceramica cm 20x25 (colore azzurro); nelle altre stanze le pareti sono tinteggiate con effetto spatolato a contrasto su fondo di colore bianco;
- finiture soffitti : in tinta comune di colore bianco;
- generali : l'alloggio risulta dotato di calderina per la fornitura di acqua calda per l'impianto igienico sanitario.

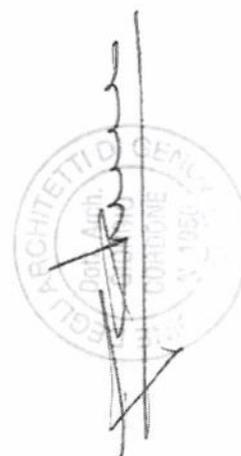
L'appartamento è dotato di una sufficiente illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna; nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

4. STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente il bene oggetto di stima risulta occupato dagli esecutati.

5. VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Lo scrivente ha effettuato una ricerca, utilizzando il portale internet della **Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il passaggio della Liguria** (www.sbapge.liguria.beniculturali.it), nella specifica sezione dedicata all'elenco degli immobili vincolati, al fine di verificare l'esistenza di vincoli relativi al D. Lgs. 42 del 22.01.2004 in merito all'immobile oggetto di stima, da ciò, l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione non risulta sottoposta alle disposizioni di tutela citate nel Decreto Legislativo di cui sopra.



6. SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato, nelle previsioni del vigente P.U.C. 2000 del Comune di Genova, appartiene alla *Circostrizione V VAL POLCEVERA*, risulta inserito in *Zona BB-RQ* e nell'*Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR* dell'*Ambito del territorio urbano*.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Lo scrivente CTU consultava in data **05 febbraio 2014**, il portale internet del Comune di Genova nella specifica sezione riservata ai Decreti di Abitabilità (www.decretiabitabilita.comune.genova.it), trovando depositato per il civ. 13 di Salita del Brasile, oggetto della presente perizia, il decreto di abitabilità n°454 del 26.07.1960.

Successivamente si provvedeva alle visure del caso:

- *presso l'Agenzia del Territorio di Genova, Sezione Catasto in data 06.02.2014*

onde reperire il certificato e la planimetria catastale dell'immobile di cui trattasi.

- *presso la Conservatoria Immobiliare di Genova, in data 11.02.2014*

onde effettuare l'ispezione ipotecaria dell'immobile di cui trattasi.

- *presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova in data 18.02.2014*

per esperire le visure atte alla verifica della posizione urbanistica dell'immobile ed estrarre copia del progetto e delle Autorizzazioni afferenti l'immobile.



The image shows a handwritten signature in black ink, written vertically over a circular official stamp. The stamp contains the text 'OFFICINA ARCHITETTICA' and 'COMUNE DI GENOVA' around the perimeter, with 'DOTT. ...' and 'CONTORE ...' in the center. The signature is a stylized, cursive script.

A seguito delle ricerche effettuate dal Tecnico competente del Comune di Genova, si è rilevato che, presso gli stessi Uffici, risulta depositato il progetto originario (Progetto n. 1907 del 2 agosto 1955).

- presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova in data 18.02.2014

per esperire la visura dei fascicoli di condono edilizio, al fine di verificare la regolarità edilizia afferente l'immobile oggetto di stima.

A seguito delle ricerche effettuate dal Tecnico competente del Comune di Genova, si è constatato che, presso gli stessi Uffici, non risultano depositati Provvedimenti relativi a domande di condono.

Lo scrivente, dopo aver svolto sul bene oggetto di stima tutte le indagini tecniche necessarie durante le operazioni peritali e dopo aver effettuato le opportune ricerche di cui sopra, dichiara che l'immobile oggetto di stima risulta NON CONFORME sia alla planimetria catastale che al titolo abilitativo edilizio del manufatto (Allegato 5 – Tav. n° 2 - 3).

Tutta la documentazione sopraccitata, unita alle risposte ricevute dagli Enti competenti, risulta allegata alla presente Perizia.

8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI

Dal 14.02.1979 ad oggi risultano le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni, relativamente all'immobile oggetto di stima:

Trascrizioni:

1. In data 29.08.1986 nota di trascrizione



n° Reg. Part. 17544

derivante da atto di compravendita (Notaio Dott. Ottavio Ferrando) a favore di *Costantino* e *Constantina* contro *Sanpaolo IMI S.p.A.*

2. In data 02.08.2005 nota di trascrizione

n° Reg. Part. 23231

derivante da atto di compravendita (Notaio Dott. Piero Biglia) a favore di *Costantino* (per la quota di ½ di piena proprietà) e di *Constantina* (per la quota di ½ di piena proprietà) contro *Sanpaolo IMI S.p.A.*

3. In data 28.01.2013 nota di trascrizione

n° Reg. Part. 1921

derivante da atto esecutivo o cautelare – “verbale di pignoramento immobili” (Tribunale di Genova) a favore di Intesa San Paolo S.p.A. contro *Costantino* e *Constantina*.

Iscrizioni:

- A) In data 02.08.2005 nota di iscrizione

n° Reg. Part. 9418

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (Notaio Dott. Piero Biglia) a favore di Sanpaolo IMI S.p.A. contro *Costantino* e *Constantina*.



9. STIMA DELL'IMMOBILE

La stima dell'immobile verrà effettuata a *valore venale*, tenendo conto dell'ubicazione, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, oltre alla vetustà ed allo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato in cui è ubicata.

L'analisi dei valori di mercato nella zona, riferita al metro quadrato, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Valore Venale (Metodo Sintetico Comparativo)

Per quanto riguarda la stima dell'immobile si procede alla determinazione del più probabile valore venale del bene al fine di definire il prezzo base di incanto dello stesso. In merito alla zona dove è ubicato l'immobile ed in merito alle condizioni generali dello stesso, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno attribuire al manufatto un prezzo unitario pari a €/mq 1.950,00. La stima viene compiuta con metodo sintetico comparativo, in base al parametro del metro quadrato di superficie lorda (si desidera specificare che la superficie totale commerciale risulta pari a mq 55,50, poggiolo per mq 3,50). Si valuta quindi quanto segue:

| | | |
|---|------------|-------------------|
| superficie lorda appartamento | mq. | 55,50 |
| superficie lorda poggiolo mq 3,50 x 1/3 | mq. | 1,20 |
| superficie lorda totale appartamento | mq. | 56,70 |
| prezzo unitario: | € | 1.950,00 |
| mq. 56,70 x €/mq. 1.950,00 = | € | <u>110.565,00</u> |
| VALORE VENALE : | € | 110.565,00 |



Il *prezzo base d'asta* verrà infine determinato moltiplicando il valore, calcolato precedentemente, per un coefficiente riduttivo - pari al 20% - che tenga conto delle difficoltà di vendita all'asta e del tipo di pagamento a breve termine.

Nel determinare il valore dell'appartamento il sottoscritto si è basato sugli importi presenti nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" leggibile sul sito internet dell'Agenzia del Territorio facendo specifico riferimento al Comune di Genova ed alla delegazione dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

10. PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui effettivamente questi si trova, ben noto e gradito alle parti acquirenti con stato urbanistico, catastale e occupazionale, come da indicazioni contenute nella presente relazione e suoi allegati.

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20%.

Si otterrà pertanto:

- € 110.565,00 x 0,80 = € 88.452,00
- Arrotondando diconsi: **€ 88.500,00 (Euro ottantottomilacinquecento/00)**

11. NOTE RIASSUNTIVE

Ai fini della redazione del bando d'asta e della vendita giudiziale si riportano qui di seguito le descrizioni e i dati necessari.



G.E.: Dott. Bianchi
Esecuzione R.E: 984/2012
Promossa da: ITALFONDIARIO S.p.A.
contro: 

Descrizione: appartamento sito in Salita del Brasile civ. 13 int. 56 (Comune di Genova – Bolzaneto), piano ottavo scala D e composto da: ingresso, soggiorno, angolo cottura, servizio igienico, camera e poggiolo per una superficie commerciale lorda di mq 56,70.

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia del Territorio di Genova, catasto fabbricati, con le seguenti annotazioni tecniche:

Sezione BOL – Foglio 20 – Particella 463 (Già 515) – Sub 68 - Zona Censuaria 4 – Categoria A/3 – Classe 3 - Cons. 3,5 vani - Rendita catastale € 334,41

Regolarità Ed. Comunale: risulta non conforme al Progetto originario depositato presso il Comune di Genova

Regolarità Ed. Catasto: risulta non conforme al Catasto Fabbricati

Superficie totale lorda: mq 56,70 appartamento

Valore venale: € 110.565,00

Prezzo base di incanto:

€ 88.500,00 (Euro ottantottomilacinquecento/00)

12. CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene di aver risposto in modo esauriente al quesito che gli è stato posto dall'Ill.mo **G.E. Dott. Bianchi**, di cui resta comunque a completa



disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e lo ringrazia per la fiducia accordatagli.

Con ossequio,

Genova, 21.03.2014

Il C.T.U.

Dott. Arch. Giorgio Cordone

A handwritten signature in black ink is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text "REGOLAMENTO DEGLI ARCHITETTI", "Dott. Arch. Giorgio Cordone", "C.O.A.G. Genova", and "1958".

Allegati:

- | | |
|----------------------|---|
| Allegato n° 1 | Richieste del CTU agli Enti Competenti |
| Allegato n° 2 | Abitabilità e Titolo Abilitativo Comune di Genova |
| Allegato n° 3 | Visura catastale |
| Allegato n° 4 | Planimetria catastale |
| Allegato n° 5 | Planimetrie redatte dal C.T.U. |
| Allegato n° 6 | Documentazione fotografica |
| Allegato n° 7 | Certificazione Energetica |