

CLAUDIO TIMOSSÌ
architetto

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Daniele Bianchi

R.E.: 222/2015

Contro

OGGETTO DELLA STIMA:

Lotto UNICO -

Immobile sito in Comune di Genova salita inferiore Sant'Anna civ. 16 int. 3

Identificato al Catasto Fabbricati alla Sez. GEA - Foglio 94 - Particella 352 - Sub 20



CLAUDIO TIMOSSÌ
architetto

RELAZIONE DEL C.T.U.

ALL'ILL.MO G.E. DOTT. DANIELE BIANCHI

Il sottoscritto *Dott. Arch. Claudio Timossi* in data 06/04/2016 venne nominato C.T.U. nella procedura esecutiva in oggetto, per la stima del bene pignorato sotto descritto al fine della determinazione del prezzo base dell'incanto e prestò giuramento di rito, relativamente al seguente quesito:

Quesito dell'ILL.MO G.E.:

- 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 e 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 per 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 per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne 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;

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



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

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- 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
- 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
- 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, ser vitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o 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'articolo 36 del decreto del Presidente



CLAUDIO TIMOSSÌ
architetto

[REDACTED]

della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 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 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 **producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile** al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per 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. 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.

Il G.E. ha fissato il termine per la consegna della relazione di stima in 30 giorni prima dell'udienza del 22/06/2016. Il sottoscritto ha condotto le ricerche per la verifica e gli



CLAUDIO TIMOSSÌ
architetto

[REDACTED]

accertamenti relativi all'immobile, ha reperito presso il Comune di Genova Ufficio Anagrafe il certificato di residenza dell'esecutato [REDACTED], accertando che lo stesso risulta residente [REDACTED]

Successivamente il sottoscritto ha inviato mail raccomandata (all. 08) alla parte procedente comunicando che il giorno 14/04/2016 avrebbe iniziato le operazioni peritali. Nel contempo si è accertata la situazione di vincoli tramite il Piano Comunale dei beni culturali e paesaggistici soggetti a tutela (all. 05), si è verificata la rispondenza urbanistica presso gli Uffici del Comune di Genova (Servizio Edilizia Privata ed Ufficio Condono) e si è reperita presso gli Uffici del N.C.E.U., la visura planimetria catastale (all. 02) [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Il bene in oggetto viene trattato in singolo lotto:

Lotto UNICO – *proprietà* [REDACTED]

Immobile sito in Comune di Genova salita inferiore sant'Anna civ. 16 int. 3

1. CONFINI

Nord: Altra U.I./Distacco
Est: salita inferiore sant'Anna
Sud: Altra U.I.
Ovest: Distacco

2. DATI CATASTALI

L' Immobile oggetto della stima risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova:
Sez. GEA - Foglio 94 - Particella 352 – Sub 20 – Zona Cens. 1 - Categoria A/3 - Classe 5 – Cons. vani 8,5 – Rend. € 1.668,16 – salita inferiore sant'Anna n. 16 piano 1 interno 3

3. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è compendio del fabbricato, condominio di residenze, distinto dal civico 16 di Salita Inferiore Sant'Anna in Comune



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

di Genova, via pubblica di solo accesso pedonale che collega piazza Portello con Castelletto.

La zona è centrale, nella zona di Castelletto, risulta comoda ai principali servizi pubblici. Il caseggiato di tipo civile, risulta edificato nei primi anni del '900, realizzato in muratura portante è composto da n° 5 piani f.t., con gli appartamenti serviti da un unico vano scale (vedi fotografie n° 1-2).

Presenti inoltre impianto citofonico, montanti gas cittadino, collegamento alla fognatura comunale, le facciate del condominio risultano in discrete condizioni.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è ubicato al piano primo dell'edificio ed affaccia su Salita inferiore di Sant'Anna.

Il bene, è adibito ad abitazione, ed è composto da 6 vani (soggiorno, pranzo, cucina e tre camere) oltre due servizi igienici, uno con finestra ed un corridoio/disimpegno (vedi fotografie n° 3-4-5).

Si accede al bene dal corpo scale condominiale, la pavimentazione interna è in parte in parquet, in parte in ceramica, il rivestimento dei bagni e della cucina in piastrelle ceramica. La Superficie lorda dell'appartamento, equivalente a quella commerciale è di 160mq.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione sia per le strutture interne che per gli impianti. 

FINITURE E IMPIANTI:

- Serramenti interni:* le porte sono in legno in mediocre stato di conservazione
- Serramenti esterni:* infissi in parte in alluminio vetro doppio in parte in legno verniciato vetro singolo in mediocre stato di conservazione.
- Impianto idraulico:* allacciamento all'acquedotto municipale in mediocre stato di manutenzione
- Impianto sanitario:* allacciato alla fognatura pubblica in mediocre stato di manutenzione
- Impianto termico:* impianto di riscaldamento autonomo con calderina a gas
- Impianto elettrico:* sottotraccia, in mediocri condizioni senza certificazione.
- Altre dotazioni:* nessuna



CLAUDIO TIMOSSÌ
architetto

5. REGOLARITA' EDILIZIA

Il bene, da ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Genova, risulta urbanisticamente autorizzato secondo art. 26 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, con relazione descrittiva delle opere da realizzare asseverata dall'arch. [redacted] inviata al Sindaco del Comune di Genova, [redacted]

La planimetria catastale depositata e dal sottoscritto reperita presso gli uffici del N.C.E.U. del Comune di Genova (all. 02) risulta conforme allo stato dei luoghi.

6. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta attualmente occupato dall'esecutata.

7. VINCOLI SULL'IMMOBILE

Visto il Piano Comunale dei beni culturali e paesaggistici soggetti a tutela, al momento attuale, il bene in oggetto, di proprietà privata, risulta sottoposto alle disposizioni di tutela del D.lgs. 42/2004 Parte Seconda "Beni Culturali", art. 136 ricadendo in aree di notevole interesse pubblico (bellezze d'insieme) (all. 05).

9. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene è provvisto di attestato di prestazione energetica APE n° 19154 del 27/04/2016 (all. 07)



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

11. AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Per il bene in oggetto, da ricerche effettuate presso lo studio di amministrazioni che gestisce l'immobile, [REDACTED]

[REDACTED] come indicato nell'allegata documentazione fornita dal citato studio (all. 09) si evince che per il bene risultano insolute spese di amministrazione straordinarie ed ordinarie per un totale di € 14.485,91.

12. STIMA DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore venale da attribuirsi all'immobile lo scrivente ha ricercato ed assunto valori di vendita per immobili con caratteristiche similari a quelle sopra descritte e localizzati nella stessa zona.

Analizzando anche i coefficienti minimi e massimi dell'OMI, in considerazione dell'avvenuto mutamento del mercato immobiliare attuale e vista la condizione dell'immobile si ricavano i seguenti valori:

- Valori a mq oscillanti da €/mq 1.600,00 a €/mq 1.800,00
- Valori a vano oscillanti da €/vano 30.000,00 a €/vano 32.000,00

Ciò premesso, lo scrivente in considerazione dell'immobile sopra descritto con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, eseguiti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto delle informazioni assunte circa i prezzi in oggi praticati per immobili similari, viste le difformità urbanistiche riscontrate, fatte le dovute proporzioni e stabilita una scala di valori comparativi nell'ambito dell'attuale mercato immobiliare, ritiene che i valori unitari in comune commercio oggi da attribuire all'immobile siano i seguenti:

- €/mq 1.700,00 (euro millesettecento,00)
- €/vano 31.000,00 (euro trentunomila,00)

La superficie commerciale dell'immobile è come già descritta di mq 160

L'immobile è poi composto da 8,5 vani catastali

a) S.com. x €/mq = 160 mq x 1.700,00 €/mq = € 272.000,00

(euro duecentosettantaduemila,00)

b) N° vani x €/v = 8,5 x 31.000,00 €/v = € 263.500,00

(euro duecentosessantatremilacinquecento,00)

V. m. = (a + b) / 2 = (€ 272.000,00 + € 263.500,00) / 2 = € 267.750,00

(euro duecentosessantasettemilasettecentocinquanta,00)



CLAUDIO TIMOSSÌ
architetto

Quindi ad oggi il più probabile **valore venale**, da attribuire all'immobile è:

V.v.= € 267.750,00 (euro duecentosessantasettemilasettecentocinquanta,00)

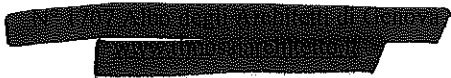
— OMISSIS —

Quanto sopra in adempimento al fiducioso incarico ricevuto
si allegano:

- Documentazione fotografica (all. 01)
- Documentazione catastale (all. 02)
- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto (all. 03)
- Copia atto di proprietà (all. 04)
- Stralcio Piano Comunale dei beni soggetti a tutela (all. 05)



CLAUDIO TIMOSSÌ
architetto



- Certificato di residenza (all. 06)
- Attestato di Prestazione Energetica (all. 07)
- Raccomandata alla parte procedente per inizio operazioni peritali (all. 08)
- Situazione spese condominiali insolute (all. 09)

Genova 09/05/2016

il C.T.U.

Architetto Claudio Timossi

