

Geom. EUGENIO GIANNELLI
CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA
CONSULENTE TECNICO CORTE D'APPELLO DI GENOVA
VIA F. BETTINI 14/2 - 16162 GENOVA
TEL. E FAX 010.745.22.01
E-MAIL: geome.giannelli@libero.it

TRIBUNALE CIVILE ORDINARIO DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N° 793 / 2013 R. E.

G.E. : Dott.ssa P. ZAMPIERI

RELAZIONE FINALE DEL C.T.U.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. procedente
(Avv.to Francesco Fera)

CONTRO

esecutato

IMMOBILE OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

Unità immobiliare abitativa sita in Genova, Via Teglia civ.29 int.3

INDICE GENERALE

- 1) INCARICO E PREMESSE
- 2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
- 3) RISPOSTE AI QUESITI
 - 3.1) Oggetto della stima
 - 3.2) Dati catastali
 - 3.3) Confini
 - 3.4) Destinazione urbanistica
 - 3.5) Provenienze e proprietà
 - 3.6) Descrizione e consistenza
 - 3.7) Decreto di abitabilità
 - 3.8) Conformità catastale ed urbanistica – regolarità edilizia
 - 3.9) Stato di occupazione
 - 3.10) Oneri di natura condominiale e gravanti sul bene
 - 3.11) Certificazione energetica
 - 3.12) Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio
 - 3.13) Criterio e giudizio di stima del valore del bene
 - 3.14) Prezzo base d'asta
- 4) RIEPILOGO E CONCLUSIONI

ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE

1) INCARICO E PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Eugenio Giannelli, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova col n°2522, con studio in Genova, Via F. Bettini 14/2, tel. e fax 010/7452201, nonché nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con provvedimento della S.V. veniva nominato perito estimatore nel Giudizio di Esecuzione promosso dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro _____ con incarico di procedere alla stima del bene pignorato interessato dall'esecuzione di cui in epigrafe, giuste indicazioni contenute nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento (allegato 1), onde determinare dello stesso il più probabile valore di comune mercato, dopo averne verificato lo stato urbanistico e catastale, descritto ed indicato i confini ed ogni altro elemento utile per l'espletamento di un pubblico incanto come da mandato.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In conseguenza dell'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva a prendere visione degli atti prodotti ed afferenti l'immobile.

Raccolti i dati occorrenti si provvedeva ad eseguire ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Genova con acquisizione della documentazione identificativa del bene (vedasi allegati 2 e 3).

Presso gli uffici del Comune di Genova, si provvedeva altresì a svolgere altre ricerche e precisamente:

- verifica dell'esistenza agli atti pubblici del progetto originario e del decreto di abitabilità;
- verifica –presso gli Uffici dell'Edilizia Privata- dell'esistenza di pratiche tecnico-progettuali interessanti l'immobile ed acquisizione dell'unico progetto reperito;
- verifica –presso l'Ufficio Condono- dell'esistenza di pratiche interessanti l'alloggio, con esito negativo;
- verifica di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni di pregiudizio sul bene.

In data 29/07/2014, alle ore 17,30 –previo avviso per raccomandata a/r e altresì per posta ordinaria all'esecutato- si espletava l'accesso presso l'immobile in questione, alla presenza oltreché del sottoscritto CTU, anche di ausiliario nella persona del Geom. Andrea Zonino. In quell'occasione era presente l'occupante dell'immobile _____, che permetteva l'accesso e le ispezioni.

Assunte informazioni, venivano svolti rilievi metrici e dimensionali allo scopo di determinare la superficie lorda commerciale dell'appartamento, dato occorrente per la stima valutativa.

Si acquisivano altresì dati tecnici nonché caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ai fini della determinazione del valore unitario da applicare.

Veniva inviata all'amministratore pro-tempore del Condominio Sig. _____ una richiesta (tramite raccomandata A/R regolarmente ricevuta ed anticipata anche via fax, come da allegato

11) allo scopo di ottenere indicazioni sulla posizione contabile amministrativa del bene. In mancanza di riscontro si sollecitava l'invio della documentazione richiesta come da mail (all.11).

Successivamente, si acquisiva copia di contratto di locazione che il conduttore (presente ad un successivo sopralluogo del 12/08/2014) indicava di avere stipulato recentemente con il proprietario, esecutato.

Al contempo si acquisiva copia dell'attestato di certificazione energetica n°49784 del 29/07/14.

Ultimate tali incombenze, ritenuto di avere acquisito tutti gli elementi utili per le risposte ai quesiti, le operazioni venivano concluse, dando seguito alla presente relazione.

Per quanto espletato si faccia riferimento al verbale, qui allegato col n°1 ed alla documentazione sempre quivi allegata.

3) RISPOSTE AI QUESITI

3.1) Oggetto della stima

Forma oggetto della stima l'immobile indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del 18/10/2013 Rep. 10960, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 13/12/2013 R.G. n°33299 R.P. n°25540, ovvero **immobile ad uso abitativo sito in Genova, Via Teglia civ.29 int.3.**

Si rileva –a semplice precisazione- che tale nota di trascrizione riporta il cognome dell'esecutato come così come l'intestazione catastale nato in Equador il

31/03/1971 c.f.

mentre il documento

certificato di residenza (vedasi all. 1) riporta il cognome

➤ **3.2) Dati catastali:**

L'unità immobiliare oggetto della stima risulta censita presso l'Agenzia del Territorio di Genova –catasto fabbricati- in capo a

“ _____ nato in

– *proprietà per 1/1*” con i seguenti dati di

riferimento:

- *sezione RIV - foglio 24 – particella 152 – subalterno 9 – zona cens. 4*
– *cat. A/4 – classe 3 – vani 4,5 – Rendita € 232,41* (come da visura catastale allegata col n°2).

➤ **3.3) Confini**

L'immobile confina:

- **a nord** con alloggio interno 2 dello stesso civico e cavedio condominiale;
- **a est** con distacco condominiale;
- **a sud** con alloggio interno 1 stesso civico e distacco/cavedio;
- **a ovest** con alloggio int. 1 stesso civico e vano scala condominiale;

➤ **3.4) Destinazione Urbanistica:**

Inerentemente la destinazione urbanistica, osserva lo scrivente che l'edificio è ricompreso nell'ambito della **Zona AS**, del vigente P.U.C.

del Comune di Genova, approvato con D.P.G.R. n°44 in data 10/03/2000 (zona tessuto centro storico) nonché nell'ambito della **Zona AC-US** del P.U.C. adottato dal Comune di Genova con D.C.C. n°92 in data 07/12/2011 (zona di ambito di conservazione dell'impianto urbano storico e ambito speciale complesso di riqualificazione degli assi urbani di attraversamento della città).

➤ **3.5) Provenienze e proprietà**

L'alloggio risulta essere pervenuto all'esecutato con atto di compravendita a rogito Not. Piero Biglia di Genova del 19/02/2004 Rep. 20408 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova il 24/02/2004 R.P. n°3590 R.G. n°6428 (vedasi visure ipocatastali qui allegate col n°12).

➤ **3.6) Descrizione e consistenza:**

Per la descrizione si faccia anche riferimento alla planimetria di rilievo qui allegata con il n°5 e rilievo fotografico qui allegato col n°6.

Parti comuni

Trattasi di alloggio posto al piano primo, facente parte di vecchio edificio di sei piani fuori terra, di cui il piano strada adibito a locali aventi destinazioni commerciali e comunque diverse dall'abitativa (vedasi foto n°1-2-3-4).

La costruzione, risale ai primi anni del secolo scorso ed è ubicata nella parte antica/originaria dell'urbanizzazione della zona denominata

Teglia, posta tra Rivarolo e Bolzaneto. Essa è posta in adiacenza -a schiera- tra altri fabbricati.

La zona è ben servita da mezzi pubblici e sufficientemente dotata di negozi e servizi vari, mentre è carente il parcheggio auto.

La struttura portante dell'edificio è in muratura; i solai hanno struttura in legno; le facciate sono rivestite con intonaco tinteggiato.

Il portone è in alluminio e cristallo (foto n°1-3-5); il condominio è dotato di atrio con rivestimento a pavimento in piastrelle di graniglia ed a parete con perlinato in legno e finitura superiore in intonaco tinteggiato (foto n°5-6-7-8); il vano scala ha pavimenti dei ballatoi in piastrelle di graniglia, pareti intonacate e tinteggiate, con lambrino, gradini e sottogradini in marmo e ringhiera in ferro (foto n°9).

Il condominio non è dotato di ascensore.

Le caratteristiche architettoniche generali sono di tipo semplice e rappresentano la classica metodologia antica di case simil-popolari.

Lo stato manutentivo e conservativo delle parti comune è da ritenersi mediocre, necessitando manutenzione, almeno ordinaria.

Alloggio

L'appartamento è dotato di porta caposcala ad una anta, blindata (foto n°10-11-12) ed è costituito da ingresso/corridoio, 1 camera, ampio vano disimpegno, bagno e cucina.

Nella parte superiore del bagno –lato ovest- è ricavato presente un ripostiglio dell'altezza di cm 70 circa avente accesso dall'adiacente locale disimpegno (come indicato in planimetria sub.5).

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle ceramiche delle dimensioni di cm 30 x 30; le pareti sono intonacate e tinteggiate; è presente una zoccolatura in ceramica.

I soffitti sono intonacati e tinteggiati.

L'altezza interna è di mt. 3,00.

Le porte interne sono in legno e/o legno e cristallo, di comune fattura (18-20-23-30-32).

La cucina è dotata di rivestimento a parete (per 2 lati e fino all'altezza di mt 1,75) da piastrelle ceramiche di cm 25 x 20 (foto n°15-16) e –a vista- non presenta sbocchi in canna fumaria.

Il bagno presenta piastrelle a parete da cm 20 x 20 fino all'altezza di mt 2,00 ed è dotato di tazza wc (con cassetta di cacciata esterna), bidet, lavabo e vasca: le apparecchiature igienico-sanitarie sono di tipo comune, certamente sostituite nel tempo (foto 21-22-23-24-25-26-35). La finestra del bagno è dotata di grata in ferro esterna (foto 29).

Le persiane –ad ante- sono in alluminio, così come le finestre, aventi doppio vetro (foto n°28-29-31).

L'impianto elettrico è sottotraccia. Nel locale ingresso è posto il contatore luce, così come il contatore gas (foto n°27).

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sono autonomi a mezzo di calderina posta nel locale cucina, marca Ariston.

Secondo le misurazioni effettuate in loco, la **superficie lorda commerciale è pari a circa mq 64,55** calcolata –come da uso e consuetudine- computando i muri comuni al 50% e quelli di perimetro fino alla concorrenza di cm 50.

Lo stato di manutenzione generale è discreto: sono comunque necessari alcuni interventi di manutenzione generale ed adeguamento.

➤ **3.7) Decreto di abitabilità**

Data l'antica costruzione dell'**edificio**, questo **non** risulta essere dotato di certificato di abitabilità, come verificato a seguito di interrogazione nell'archivio informatico del Comune di Genova.

La casa risulta essere di antica costruzione e comunque anteriore sia al 1942 (anno di entrata in vigore della prima legge urbanistica n°1150) che al 1934, anno di emanazione del "Regio Decreto" istitutivo dell'abitabilità.

➤ **3.8) Conformità catastale ed urbanistica – regolarità edilizia .**

Sono state effettuate ricerche ed istanza presso il Comune di Genova, al fine della verifica della regolarità progettuale / amministrativa.

Presso l'Archivio Progetti ed l'Edilizia Privata unico documento esistente e riferibile all'immobile (acquisito in copia) è un progetto edilizio per l'esecuzione di opere interne ai sensi dell'art. 26 ex Lege

47/85 presentato in data 23/02/1993 e riportante il protocollo n°345 del 14/04/1993, a firma del Geom. _____ di Genova.

Tale progetto prevedeva la redistribuzione interna; il ridimensionamento di bagni e cucina, la demolizione e rifacimento di tramezze e muri interni ed il rifacimento degli impianti tecnologici.

Viene rilevato che lo stato attuale risulta lievemente difforme da quello progettuale sopra menzionato ed agli atti del Comune di Genova: oggi, infatti, **non** è presente il piccolo locale dispensa adiacente il bagno perché non realizzato.

Vi sono poi minime imperfezioni grafiche da sistemare (parti inclinate non correttamente rappresentate), sostanzialmente non incidenti sulla regolarità.

Per quanto sopra si veda il raffronto tra la planimetria di rilievo (all. n.5) e quella del progetto citato (all. n°7).

Dal punto di vista catastale **non** risulta essere stata presentato l'aggiornamento planimetrico (come da visura storica allegata sub.2) per cui agli atti è rimasta la vecchia planimetria dell'anno 1987 ovvero lo stato precedente al realizzato (vedasi all. 3).

Per quanto sopra, si osserva la necessità di una pratica di sanatoria / richiesta di mantenimento di opere interne (ed eventuali adeguamenti) sulla base della Legge Regionale 16/08 e ss., con un costo stimato pari a circa € 2.500,00 comprensivi degli oneri richiesti dagli uffici competenti per l'istruttoria delle pratiche ad essi inoltrati e del contributo di previdenza del professionista incaricato e corrispettivi IVA per Legge, e delle sanzioni che l'uffi. Tecnico comunale

comminerà, presumendo un'epoca di realizzazione tra il 17/03/1985 ed il 1/3/2005, vista la data di realizzazione delle opere interne, risalente al 1993.

L'immobile non risulta soggetto ad altri vincoli previsti dal decreto legislativo n.490 del 29/10/1999.

Allo stato non sono noti né emersi altri vincoli e/o servitù sul bene.

➤ **3.9) Stato di occupazione**

Si riporta –per cronaca- che l'immobile è oggi in possesso di terzi ovvero del _____, nato in _____ il 26/12/1973 c.f. _____ che lo conduce in forza di "contratto di locazione ad uso abitativo libero" con adesione della "cedolare secca" di anni 4 + 4 a partire dal 20/7/2014, registrato a Genova il 30/07/2014 n°35-3521 (vedasi allegato 10).

Lo stesso "conduttore" ha dichiarato la sua richiesta di iscrizione di residenza nell'alloggio oggetto di pignoramento, come da ultimo documento qui allegato col n°10.

Al momento dell'accesso nell'alloggio era presente anche la madre del nuovo conduttore

Viene rilevato che tale contratto è comunque stato stipulato dopo il pignoramento.

➤ **3.10) Oneri di natura condominiale gravanti sul bene**

Come indicato, lo scrivente ha provveduto –in data 30/07/2014- ad inviare comunicazione raccomandata a/r (regolarmente ricevuta), anticipata anche via fax, all'amministratore pro-tempore Sig.

_____, il quale ha dichiarato telefonicamente di avere da poco tempo

assunto l'incarico di amministratore dello stabile e che è ancora oggi in corso una revisione contabile degli ultimi 2-3 anni di gestione (vedasi allegato n°11).

Alla data della presentazione della presente relazione (pur dopo sollecito come da all. 11) nessuna comunicazione è pervenuta in tal senso, per cui –allo stato- non è scibile lo stato attivo e/o passivo nei confronti condominiali.

Sarà cura dello scrivente integrare la presente al momento della eventuale ricezione della documentazione di cui sopra.

➤ **3.11) Certificazione energetica**

L'immobile è dotato di attestato di certificazione energetica n°49784 rilasciato in data 29/07/2014 e scadente il 29/07/2024, come da documenti qui allegati con il sub.9 e ricavato dal recentissimo contratto di locazione e quindi assumibile come documento attendibile.

➤ **3.12) Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio**

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio

in data 13/01/2014, sull'immobile in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio:

- a) Iscrizione n°6429/1859 del 24/02/2004 nascente da atto di mutuo a rogito Not. del 19/02/2004 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. a garanzia di mutuo di € 92.000,00;
- b) Trascrizione n°3347/18370 del 30/07/2007 nascente la pignoramento n.5992/2007 del 10/07/2007 a favore del

Condominio Via Teglia civico numero 29 per l'importo di € 2.890,27;

- c) Trascrizione n°33299/25540 del 13/12/2013 nascente da pignoramento n°10960 del 18/10/2013 a favore di "Vela Home s.r.l." di Conegliano per cui la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. agisce in qualità di mandataria della suddetta, per la proprietà

come da relazione notarile.

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare ultima visura ipocatastale in data 26/08/2014, dalla quale non emergerebbe alcuna altra successiva formalità iscrizione e/o trascrizione di pregiudizio (facciasi comunque ampio, completo e pieno riferimento al qui allegato 12).

➤ **3.13) Criterio e giudizio di stima del valore del bene**

Alla stregua della descrizione e delle considerazioni sopra riportate, tenuto conto dello scopo della presente, lo scrivente procede alla stima richiesta.

Per quanto concerne la valutazione si è ritenuto opportuno procedere alla stima con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo basato sulla determinazione sintetica del più probabile valore commerciale del bene riferito all'attualità, assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie lorda coperta e/o scoperta.

Viene osservato –preliminarmente- che la definitiva valutazione del cespite è frutto di oggettive considerazioni generali che tengono conto della significativa, reale ed attuale appetibilità di immobili (su

base delle più recenti compravendite avvenute in zona) aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello di cui trattasi, ovvero ubicazione, disponibilità parcheggi della zona, distanza da centri e servizi e mezzi pubblici (le prime) nonché forma, consistenza, razionalità distributiva, esposizione, luminosità, conservazione, finiture ed impianti (le seconde).

I parametri estimativi sono stati valutati attraverso la preventiva consultazione delle banche dati ufficiali con particolare riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare di Genova dell'Agenzia del Territorio ed in secondo luogo attraverso la valutazione specifica del bene, dovendo riferirsi –nel particolare- al contesto ed alle qualità particolari dello stesso.

I dati elaborati sono stati comunque confrontati, con accurate informazioni assunte presso stimati professionisti ed operatori commerciali della zona di appartenenza del bene, relativamente alla compravendita di immobili residenziali estimativamente paragonabili a quello in oggetto, tenuto conto dell'attuale dell'andamento del mercato immobiliare della città di Genova ed in particolare della zona di Rivarolo e del sito specifico di Teglia, ottenendo sostanziali conferme.

Devesi altresì rilevare che l'immobile è oggi soggetto a locazione con contratto di locazione abitativa appena stipulato (come meglio sopra riferito) e tale fatto porta ad effettuare le conseguenti relative ulteriori considerazioni in relazione al minor valore del bene (in funzione della tipologia e durata del contratto stesso) rispetto al caso di una immediata disponibilità.

In tale circostanza, per completezza cautelativa, si forniscono, comunque, le due ipotesi di valutazione ovvero immobile allo stato immediatamente libero ed allo stato da ritenersi eventualmente occupato, lasciando all'Ill.mo G.E. ogni decisione del caso

Conteggi di stima

Alloggio sito in Genova, Via Teglia civ.29 int.3

IPOTESI A) – immobile allo stato libero

| | | |
|---|---|-------------------|
| mq 64,55 x € 1.000,00/mq = | € | 64.550,00 |
| spese stimate per regolarizzazione (come sopra) = | € | <u>2.500,00</u> - |
| Valutazione alloggio libero | € | 62.050,00 |

IPOTESI B) – immobile allo stato occupato

| | | |
|--|---|-------------------|
| mq 64,55 x € 1.000,00/mq = | € | 64.550,00 |
| abbattimento per locazione (appena iniziata) 30% = | € | 19.365,00 - |
| spese stimate per regolarizzazione (come sopra) = | € | <u>2.500,00</u> - |
| Valutazione alloggio ritenuto occupato | € | 42.685,00 |

➤ **3.14) Prezzo base d'asta**

Tenuto conto della narrativa che precede, e dello spirito della presente procedura ovvero quello di ottimizzare e rendere appetibile per una immediata cessione all'immobile, si assegnano –secondo i criteri sopra indicati nelle due ipotesi- i seguenti prezzi base d'asta:

IPOTESI A) – bene ritenuto allo stato libero € **60.000,00**

(euro sessantamila/00).

IPOTESI B) – bene ritenuto allo stato occupato € **42.000,00**

(euro quarantaduemila/00).

Entrambi gli importi sono da ritenersi:

- al lordo degli eventuali attivi/passivi per oneri e spese condominiali gravanti sul bene, non essendo stati trasmessi i relativi conteggi richiesti (a titolo di cronaca si riporta che l'attuale occupante ha indicato (come da verbale) una incidenza di spesa condominiale par a circa 30,00€/mese.

- comprensivi della quota proporzionale di compartecipazione negli enti e spazi che per Codice Civile debbano considerarsi comuni.

***** ***** ***** ***** *****

4) CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di avere risposto ai quesiti.

Unitamente alla presente si restituiscono i documenti ritirati in occasione dell'incarico conferito nonché si deposita la scheda riassuntiva ed un CD informatico contenente la presente, gli allegati e la stessa scheda riassuntiva.

Contestualmente si invia una copia della presente al procedente (via mail e pec) ed una cartacea all'esecutato.

Si ringrazia fin d'ora per l'attenzione e rimanendo a disposizione per ogni occorrenza e/o chiarimento, il sottoscritto rassegna la presente con vivi ossequi.

Il C.T.U.

Geom. Eugenio Giannelli



Genova, 27 agosto 2014

ALLEGATI:

- 1) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e certificato di residenza dell'esecutato;
- 2) Certificato catastale;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Verbale delle operazioni;
- 5) Planimetria immobile;
- 6) Rilievo fotografico;
- 7) Copia progetto ex art. 26 Legge 47/85;
- 8) Ricevuta visura Ufficio Condonò Edilizio;
- 9) Copia attestato di certificazione energetica n°49784 del 29/07/14;
- 10) Copia contratto di locazione interessante l'immobile;
- 11) Copia istanza rilascio documenti contabili all'Amministratore e sollecito;
- 12) Visure ipocatastali;