

Oggetto: Via Caderiva 28/11 – Genova

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Numero Di ruolo: **RG 504/2015**

Giudice relatore: **dott. Daniele Bianchi**

Attore/ricorrente: Condominio di via Caderiva 28 - Genova

Avv.: Raffaele Ruggiero

Convenuto: sig.ra [REDACTED]

Avv.:

Io scrivente CTU, ricevuti ed esaminati i fascicoli di parte, dopo aver inviato una raccomandata alla proprietaria, ho effettuato un sopralluogo presso l'immobile in oggetto in via Caderiva 28/11 in data 2 dicembre 2015. In tale occasione ho verificato lo stato dei luoghi, alla presenza della proprietaria sig.ra [REDACTED], documentando il tutto con fotografie e rilevando le quote necessarie alla definizione del compito a me affidato.

Ho quindi proceduto a richiedere presso gli enti competenti la visura dei progetti edilizi e catastali nonché le ispezioni ipotecarie avvalendomi della collaborazione dell'avv. G. Lizza, che si allegano in calce.

Per quanto ai punti in cui è suddiviso il quesito affidatomi:

a) *verifichi l'esperto, anzitutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei*

La documentazione risulta completa, non si segnalano atti mancanti o inidonei nella documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. salvo quanto verrà precisato nel seguito della relazione.

b) *Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria,*

1) *Stima in base a parametri tecnici*

In data 2 dicembre si è provveduto ad effettuare il rilievo e la documentazione fotografica presso l'immobile in oggetto (ved. allegato A e B).

Da tale operazione si evince che la superficie abitabile di proprietà risulta essere di 83 mq lordi. Non vi sono né balconi né altri locali pertinenziali.

Per quanto al valore delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ved. allegato C) corrisponde a "abitazione di tipo economico – stato conservativo normale" il valore di mercato oscilla tra un minimo di 1.300€/mq ed un massimo di 1.800€/mq (superficie lorda).

Il valore OMI oscilla dunque tra 107.900,00€ e 149.400,00€.

Per quanto al prezzo di effettiva vendita, si è provveduto ad effettuare un'indagine di mercato contattando alcune delle principali agenzie immobiliari. Si è definito un valore di mercato che oscilla tra i 1.500€ ed i 1.700€ mq/lordi, ossia tra 124.500,00€ e 141.100,00€.

Sulla base dei dati raccolti si evince che il valore medio di mercato per un immobile con caratteristiche similari a quello oggetto della presente perizia corrisponde a 1.575,00€/mq.

Si è inoltre provveduto a stimare l'immobile tramite una "stima a reddito" ovvero considerando il valore OMI medio annuo di locazione (pari 4,9-7,1€/mq/mese), moltiplicato per la superficie lorda dell'immobile (83mq), moltiplicato per 12 mesi, decurtate le spese stimate al 3%, diviso per il coefficiente di rendimento immobiliare (calcolato ad oggi al 2%),

Il valore medio di vendita in questo caso risulta essere pari a 139.440,00 euro.

2) Conclusioni

Per definire il valore di stima richiesto, occorre considerare tutti i fattori: il momento storico di grande difficoltà di scambi sul mercato immobiliare che spesso induce ad un valore medio di vendita inferiore ai dati dell'OMI; l'immobile è in buone condizioni, l'handicap commerciale della mancanza del posto auto, le caratteristiche catastali A/3, la necessità di provvedere alla cancellazione dell'ipoteca volontaria del 2000 e del pignoramento a favore del condominio del 2013, la non regolarità edilizia.

La valutazione che è emersa tenendo conto di quanto sopra è di 1.500,00€/mq nelle condizioni attuali e quindi risulta pari a 124.500,00€.

Si fa rilevare che se l'immobile dovesse essere considerato occupato per opposizione del proprietario alla vendita, dovrà applicarsi una

riduzione del 30% come d'uso. In tal caso il valore dell'immobile si riduce a 87.150,00€.

Il CTU conferma la stima effettuata sopra, sulla base dei parametri tecnici, ritenendo di non poter assumere il riferimento del valore catastale in quanto poco significativo del valore dell'immobile.

L'importo sopra calcolato non può essere assunto come prezzo base dell'incanto innanzitutto in quanto l'immobile è privo di regolarità edilizia, e secondariamente è occupato. Inoltre le condizioni di mercato attuali in cui si rileva una forte riduzione delle transazioni, data la crisi in fase crescente, sono tali che, si riduce in maniera significativa l'importo a base d'asta. Per suddetti motivi, al fine di stabilire l'importo a base d'asta sufficientemente allettante, si deve assumere una riduzione del 10% sui valori sopra citati.

Per tanto l'importo da assumere come prezzo base dell'incanto è:

- **124500** — **10%** = **112.050,00€** (diconsi centododicimilacinquanta/00euro)

c) *Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

Il bene è ubicato in via Caderiva n. 28 piano 4, interno 11; identificato a catasto alla sezione STA, foglio 32, particella 96, sub. 14, zona cens. 5, cat. A/3, classe, consistenza 4,5 vani, rendita € 418,33. E' intestato a:

- sig.ra [REDACTED], nata A [REDACTED] in

██████████ il 18/06/60, c.f. ██████████ residente a Genova in via Caderiva 28/11.

Confina con altri due immobili, interno 9 e 10 (ved. allegato D).

2) una sommaria descrizione del bene;

L'immobile sito in via Caderiva 28/11, zona adiacente a via Bobbio, situato al piano quarto, di un fabbricato di impianto antico, ante 1934, con struttura perimetrale in muratura mista.

Vi si accede attraverso un ingresso abbastanza fatiscente e con un'unica scala condominiale. Esposto verso sud, con affaccio verso la palazzina posta verso la parte opposta della strada.

Internamente risistemato, si notano i pavimenti consolidati e piastrellati, i serramenti in alluminio di recente fattura, così come l'impianto di riscaldamento termoautonomo ed elettrico. Il servizio igienico con sanitari nuovi così come le pareti non presentano imperfezioni.

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo del base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'immobile è di proprietà della sig.ra ██████████ e risulta essere abitato dalla stessa la quale ha dichiarato che non vi sono contratti di locazione in essere.

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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Dalla visure ipotecarie non emergono trascrizioni di domande giudiziali di convenzioni matrimoniali né provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge sull'immobile.

Come risulta dall'ispezione ipotecarie effettuate nei ventenni antecedenti, che si allegano, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- 1) - trascrizione del 01.12.1987 a favore della signora [REDACTED] della dichiarazione di successione della madre signora [REDACTED] [REDACTED], R.P.N. 23286;
- 2) - atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Felis di Genova in data 22.09.2000 (rep.n.87804) RPN 17543 trascritto in data 04.10.2000 con il quale i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato dalla signora [REDACTED];
- 3) - iscrizione ipoteca volontaria del 04.10.2000 RPN 6776 a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO CREDITO VARESINO S.C.R.L. concessa a garanzia del mutuo a rogito del Notaio Francesco Felis di Genova in data 22.09.2000 (rep.n.87805), mutuo contratto dai signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ipoteca ad oggi non annotata di cancellazione;
- 4) - atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Chiavassa di Genova in data 08.02.2007 (rep.41984/2266) RPN 4154 trascritto in data 16.02.2007 con il quale la signora [REDACTED]

[REDACTED] (attuale proprietaria ed esecutata) ha acquistato da signori [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]

5) - iscrizione ipoteca volontaria del 16.02.2007 RPN 1727 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. concessa a garanzia del mutuo a rogito del Notaio Antonio Chiavassa di Genova, mutuo contratto dalla signora [REDACTED] per l'acquisto dell'immobile in data 08.02.2007 (rep.41985/2267);

6) - verbale di pignoramento immobile del 04.03.2013 (R.P.N.6447 trascritto il 25.03.2013) a favore del Condominio Via Caderiva 28 Genova contro la signora [REDACTED]

7) - verbale di pignoramento immobile del 18.06.2015 (R.P.N.12234 trascritto il 29.06.2015) a favore di VELA MORTAGES SRL contro la signora CEVALLOS CEVALLOS.

Si allega altresì l'elenco sintetico delle formalità a carico della proprietaria e dei dante causa.

5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Vedasi punto precedente.

6) 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.

Per quanto alla regolarità edilizia l'immobile risulta non regolare in quanto sono state realizzate opere edilizie interne senza autorizzazione,

dopodiché si è proceduto a presentare idonea pratica edilizia agli uffici competenti per sanare l'abuso (prog. N. 757/2007), pratica che non è stata portata a compimento mancando il pagamento dei diritti sanitari spettanti. Pertanto la pratica è stata archiviata nel 2008.

Vedere allegati F- G.

Per quanto all'agibilità, essa non è necessaria in quanto la costruzione dell'edificio risale a prima del 1934, ovvero prima dell'entrata in vigore del RD 1265/1934 non oggetto di interventi rilevanti da tale epoca.

7) *La formazione di eventuali lotti tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto con opportuno eventuale aggiornamento catastale;*

Per quanto alla formazione di lotti, la tipologia dell'immobile non ne consente la fattibilità.

d) *Nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato, oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive.*

Per quanto alla planimetria catastale, essa risulta conforme allo stato dei luoghi.

Per quanto all'aspetto della regolarità edilizia, come precedentemente segnalato, per poter sanare l'irregolarità venutasi a creare, occorre saldare la sanzione già prevista, presentare presso gli enti preposti un progetto di mantenimento di opere realizzate in sanatoria (art. 43 o

CILa in sanatoria) stante le normative ad oggi in vigore e le ulteriori sanzioni da questa prevista.

- e) *Accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad IVA, accertando – presso il competente Ufficio IVA – o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore);*

Essendo il proprietario persona fisica, la vendita va soggetta ad imposta di registro in base alle aliquote vigenti.

- f) *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.*

Come già definito in precedenza, l'immobile non risulta essere divisibile.

- g) *Il perito dovrà altresì procedere alla relazione dell'APE*

Per quanto alla redazione dell'Ape, si allega il certificato n.1056 del 12-01-2016 (ved. allegato H).

- h) *Il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo ed il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.*

Per quanto ai valori della valutazione OMI, si identifica un valore minimo pari a 1.300 €/mq ed un valore massimo pari a 1.800€/mq (ved. allegato C).

i) Il perito utilizzerà i criteri valutativi nonché verificherà le ulteriori circostanze rilevanti di cui all'art 568 cpc novellato dal DL 83/15.

Documenti allegati:

- A) Rilievo
- B) Doc. fotografica
- C) Banca dati Osservatorio Quotazioni Immobiliari
- D) Visura e planimetria catastali
- E) Ispezioni ipotecarie
- F) Stralcio pratica edilizia n. 757/2007.
- G) Indagine urbanistica
- H) Certificato Energetico n. 1056 del 12/01/2016

Genova, 15 gennaio 2016

Arch. Massimo Poggi



Allegati

- A) Rilievo
- B) Doc. fotografica
- C) Banca dati Osservatorio Quotazioni Immobiliari
- D) Visura e planimetria catastali
- E) Ispezioni ipotecarie
- F) Stralcio pratica edilizia n. 757/2007.
- G) Indagine urbanistica
- H) Certificato Energetico n. 48595 del 18/11/2013