

Studio Tecnico Russello

Geom. Marco Russello – Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Genova n. 2851

Studio: Via A. Cantore 30B/7 – Genova tel. 010415178, 010413198 - fax. 0106454813 – email studio.russello@tin.it

TRIBUNALE DI GENOVA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 575/2015

Giudice: Dott. Rosario AMMENDOLIA

Promossa da: Condominio c.so Martinetti 79 e 81

Legale: Avv. Luca Amicabile

Contro :

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premessa

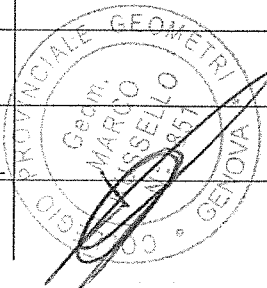
Il sottoscritto Geom. Marco Russello, libero professionista, con studio in Genova, Via A. Cantore civ. 30b int. 7, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova con il n° 2851, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio della causa di cui in epigrafe, si pregia di esporre alla cortese attenzione della S.V. Ill.ma, la seguente relazione.

GIURAMENTO

Il sottoscritto C.T.U., nell'udienza del 13/10/2015, prestava giuramento.

QUESITO

Contestualmente al giuramento veniva a conoscenza del



quesito peritale disposto, che testualmente riporto:

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 ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;

c. faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

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

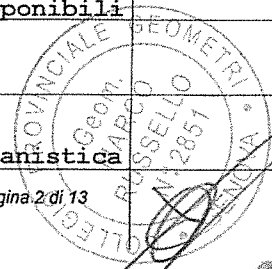
2. una sommaria descrizione del bene;

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 all'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;

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

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;

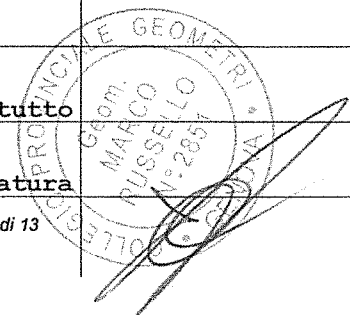
7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa.

8. la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;

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;

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 dovessero essere in possesso (qualora imprenditore);

f. nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto 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.

g. il Perito dovrà, altresì procedere alla redazione dell'APE,

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 11 aprile c.a. alle ore 8:30 lo scrivente ha proceduto ad effettuare sopralluogo presso l'immobile.

In tale data il CTU ha potuto, in merito ai beni oggetti di stima rilevare dati, effettuare fotografie e tutte le misurazioni necessarie.

Identificazione dell'immobile

Dati catastali

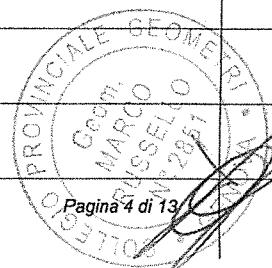
L'unità immobiliare è censita presso l'Agenzia del Territorio di Genova Catasto fabbricati con le seguenti annotazioni:

Comune di Genova

Sezione SAM

Foglio 38

Particella 640



Sub 26

Zona Censuaria 3

Categoria A/3

Classe 3

Consistenza 5 vani

Rendita € 387.34

L'immobile risulta intestato a _____, natat a _____

il _____, per la quota di $\frac{1}{2}$ e $\frac{1}{3}$

nato a _____ il _____ per la quota di $\frac{1}{2}$.

La proprietà risulta essere attestato dall'atto del 7 dicembre 2206 Repertorio 3681, rogante Notaio Clavarino Alberto.

L'unità immobiliare confina

Nord: con interno 12 stesso civico e distacco

Est: distacco

Sud: interno 10 stesso civico

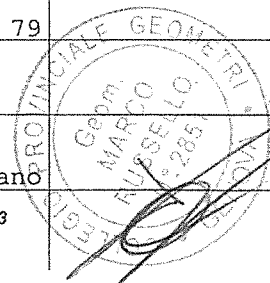
Ovest: vano scala condominiale

Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio

L'edificio presso cui è ubicato il bene è situato nel Comune di Genova, raggiungibile sia con mezzi privati che pubblici (linea di trasporto urbana)

L'immobile sorge nel fabbricato sito in c.so Martinetti 79 - 81, costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare.

L'edificio si sviluppa in 4 piani fuori terra più il piano



terra. Alla data attuale non sono presenti attività commerciali.

Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in cemento armato e divisori interni in mattoni. L'epoca di costruzione risale agli anni '60.

Le parti comuni presentano:

- i prospetti finiti con intonaco civile e tinta, senza elementi di decoro. Il portone di accesso conduce ad un atrio da cui diparte la scala condominiale, che distribuisce agli appartamenti e all'ascensore.

- l'ascensore non è a vista ed è rinchiuso entro la muratura.

- l'atrio presenta gradini in marmo bianco come le scale.

- la ringhiera è in ferro a disegno semplice.

Le parti comuni si presentano nel loro complesso discrete.

L'edificio è dotato di impianto di citofono con apriporta, di impianto televisivo e impianto di riscaldamento centralizzati.

Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'alloggio.

L'appartamento, distinto con l'interno 11, è ubicato al 3° piano con caratteristiche finiture del periodo di costruzione.

L'altezza interna è pari a mt. 3 e l'alloggio risulta composto da un ingresso con corridoio che disimpegna tutti i vani dell'unità immobiliare, una cucina, tre camere, un bagno.



Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- finestre in legno verniciato bianco e parte vetrata a riquadri. Porte interne sempre in legno.

- pavimenti delle camere e cucina in graniglia in buono stato di conservazione mentre il bagno è composto da piastrelle bianche.

- rivestimenti: sia bagno che cucina è presente un rivestimento in piastrelle, mentre le camere presentano un rivestimento in tappezzeria.

- generali: l'alloggio risulta essere dotato di caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria.

- aspetti energetici: i termosifoni presentano le valvole termostatiche ed i conta calore.

L'appartamento è dotato di una buona illuminazione naturale, e buona distribuzione e razionalità interna; nel complesso si presenta in un mediocre stato di conservazione.

Stato di occupazione

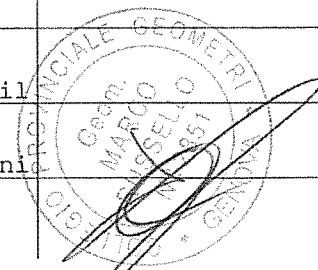
Dalle verifiche condotte dal sottoscritto, presso gli Uffici dell'Anagrafe Comunale, è emerso che l'appartamento è al momento occupato (_____) e _____

_____ . Immobile assegnato al _____

a seguito di sentenza del Tribunale per _____

Vincoli ed oneri gravanti sull'immobile

Lo scrivente ha effettuato una ricerca, utilizzando il portale internet della Sovrintendenza per i Beni _____



Architettonici e per il paesaggio della Liguria, nella
specifica sezione dedicata all'elenco degli immobili
vincolati, al fine di verificare l'esistenza di vincoli
relativi dal D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 in merito
all'immobile oggetto di stima, da ciò, l'unità immobiliare
oggetto dell'esecuzione risulta sottoposta al vincolo
paesaggistico ai sensi del DM 11.12.1956.

Spese Condominiali

Il sottoscritto ha provveduto a contattare
l'Amministrazione di condominio per accertare se recentemente,
il condominio abbia deliberato lavori di manutenzione per i
quali competano delle spese e l'ammontare dell'eventuale
debito.

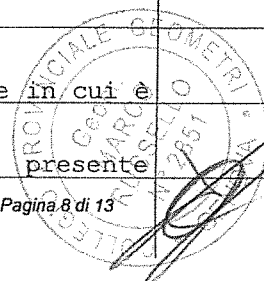
Emerge un debito dell'unità immobiliare, "suscettibile di
modifiche", per spese ordinarie e straordinarie di € 14.480,85
per l'ordinaria Amm.ne, ed € 1.062,44 per i lavori alla caldaia
e valvole. Per un totale complessivo di € 15'543.29.

Situazione Urbanistica

Per quanto attiene al vigente PUC del Comune di Genova, il
fabbricato risulta essere inserito in Zona AC-IU. La funzione
caratterizzante è ambito di conservazione dell'impianto
urbanistico.

Regolarità edilizia

Dalle verifiche effettuate risulta che l'immobile in cui è
collocata l'unità immobiliare oggetto della presente



relazione, possiede il certificato di abitabilità, allegato alla presente.

Lo scrivente, dopo aver svolto sul bene oggetto di stima tutte le indagini tecniche necessarie durante le operazioni peritali, ha potuto verificare come l'immobile oggetto di stima non risulta conforme né alla planimetria catastale presentata il 2 maggio 1970 né al progetto approvato il 14 giugno 1965.

Risulta necessario procedere con la richiesta di sanatoria.

Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli

Ad oggi risultano le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni relativamente all'immobile oggetto di stima:

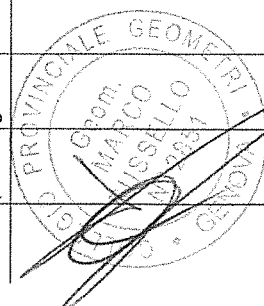
Trascrizione:

- Nota di trascrizione Registro Generale n. 58894, Registro Particolare n. 34879 del 12.12.2006 derivante da atto del 7.12.2006 Rogante Clavarino Emanuele. Atto di Compravendita a Favore di _____.

- Nota di trascrizione Registro Generale n. 17984, Registro Particolare n. 13711 del 16 luglio 2015. Derivante da Atto Giudiziario del Condominio c.so Martinetti 79-81 contro _____.

Iscrizioni:

- Nota di iscrizione Registro Generale n. 58895, Registro particolare n. 13925 del 12.12.2006 - Ipoteca volontaria



Concessione a garanzia di mutuo. Soggetti a Favore

- Nota di iscrizione Registro Generale n. 21188, Registro particolare n. 3968 del 3.7.2009 - Atto Amministrativo data 19.6.2009 - Genova con annotazione del 14.11.12 di cancellazione totale Registro generale n. 32354 e particolare n. 3482

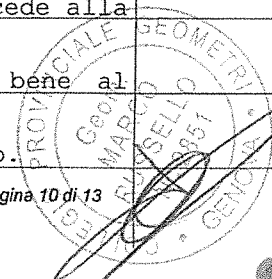
Stima dell'immobile

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 manutenzione del fabbricato in cui è ubicata.

La stima considerata i valori della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" leggibile sul sito internet dell'Agenzia del Territorio con riferimento al Comune di Genova dove è ubicato l'immobile e alla zona in cui in medesimo sorge. Da detta banca dati si desume una variazione tra un valore minimo di 1150 €/mq e 1650 €/mq, con una media di 1400 €/mq.

Da indagini di mercato è emerso che per immobili simili nella medesima zona in cui sorge l'immobile, i valori di mercato si attestano ai valori medi.

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 base alle condizioni generali dello stesso, lo scrivente CTU, ha ritenuto opportuno attribuire al manufatto un prezzo unitario pari a 1200,00 €/mq, derivante dalle valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare e soprattutto del mercato immobiliare, nonché alle valutazioni circa lo stato dell'immobile.

La stima viene compiuta con metodo sintetico comparativo, in base al parametro del metro quadrato di superficie lorda dell'appartamento.

Dal rilievo effettuato l'immobile presenta una superficie lorda pari a mq. 92.98, mentre i balconi hanno una superficie totali di mq. 7 che viene ridotta ad $\frac{1}{4}$ e quindi a 1.75 mq.

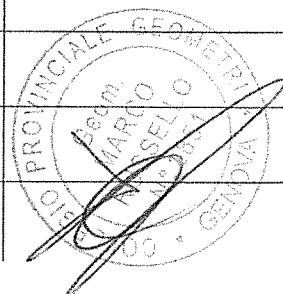
Si valuta quindi quale superficie totale dell'appartamento mq 94.73 per un prezzo unitario di 1200,00 €/mq.

Il valore venale calcolato risulta esser pari a € 113.676,00.

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 di trova con stato urbanistico e catastale, come da indicazioni contenute nella presente relazione e suoi allegati.

Il prezzo base d'asta è determinato riducendo detto valore del 15%, che tenga conto delle difficoltà di vendita all'asta e del tipo di pagamento a breve termine, nonché per l'assenza



della garanzia per vizi del bene venduto e degli altri rischi correlati a questa tipologia di vendita.

Per quanto sopra, il valore base d'asta si ottiene riducendo il valore venale sopra calcolato del 15%.

Si otterrà pertanto il prezzo a base d'asta:

€ 113676,00 * 0.85 = € 96624,60 arrotondato a € 96625,00

(dincosi Euro novantaseimilaseicentoventicinque/00).

Conclusioni

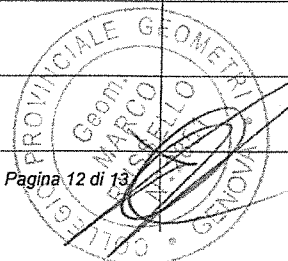
Il CTU ritiene di aver risposto in modo esauriente al quesito che gli è stato posto dall'Ill.mo GE Dott. Rosario Ammendolia, di cui resta comunque a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e lo ringrazia per la fiducia accordatagli.

Con ossequio,

Genova 19 maggio 2016

Allegati:

1. Visura catastale
2. Pianta catastale
3. Certificato residenza
4. Vincolo paesaggistico
5. Dichiarazione Amm.ne Condominio
6. Cartografia P.U.C.
7. Estratto copia progetto in Comune
8. Certificato Abitabilità
9. Riprese fotografiche



10. A.P.E.

Geom. Marco Russello

