

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

R.G. 4443/16

Causa promossa da:

CALLIOPE s.r.l.

- Attrice -

Avv. F. Fera

contro

XXXXX XXXXX e XXXXX XXXX XXX

- Convenuti -

Avv. N. Carbone

BANCA CARIGE s.p.a.

- Convenuta -

Avv. R. Cassinelli

GIUDICE: **dott. R. BONINO**

-----000-----

RELAZIONE DI CONSULENZA

1) PREMESSE

Il sottoscritto geom. Luigi Lanero è stato nominato dall'ill.mo Signor Giudice, Consulente Tecnico d'Ufficio all'udienza del 21.6.2016, durante la quale **"... dato il tempo trascorso tra la data della perizia depositata nel giudizio esecutivo e l'inizio del giudizio di divisione, disponeva il rinnovo della C.T.U. per valutare l'effettivo attuale valore commerciale del bene oggetto di divisione . . ."** .

All'udienza del 12.7.2016 lo scrivente prestava giuramento di rito e gli veniva concesso il termine fino al 15.10.2016 per il deposito della relazione di consulenza; l'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 22.7.2016 alle ore 15 presso l'immobile oggetto di causa sito in Genova-Sestri Ponente, Via Vado civ. 36 int. 12 .

Veniva previsto che lo scrivente trasmettesse alle parti la relazione entro il 15.9.2016 e le parti formulassero loro osservazioni entro il 30.9.2016 e lo

scrivente depositasse la propria relazione definitiva entro la data prevista rispondendo alle eventuali osservazioni .

Come stabilito in udienza, lo scrivente in data 22 luglio 2016 si recava nell'appartamento oggetto di stima ed alla presenza della signora Rosalì Ebe RIGA, effettuava il rilievo grafico e fotografico dello stesso rilevandone le caratteristiche oltre ad acquisire i dati, con un proprio collaboratore abilitato, per la redazione delle certificazione energetica necessaria per la vendita .

Lo scrivente acquisiva copia della perizia dell'ing. Laura Sacchi resa nell'esecuzione immobiliare (R.E. 283/08) e datata 11.2.2009 per il rinnovo ed integrazione di quelle parti di relazione necessarie per la vendita .

Con mail del 14.9.2016 (v. Allegato **5**) lo scrivente inviava copia della bozza di relazione ai signori Legali confermando il termine del 30.9.2016 (stabilito in udienza) affinché gli stessi trasmettessero eventuali osservazioni; entro tale data i Legali non effettuavano alcuna osservazione .

2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di causa distinto con il civ. 36 di Via Vado, strada parallela alla Via Merano, è sito nella delegazione di Sestri-Ponente, in zona defilata verso la delegazione di Pegli; si tratta di un fabbricato edificato verso la fine del 1800 con struttura in muratura di pietrame e solai in legno, privo di ascensore .

L'appartamento è distinto con l'interno 12, posto al piano quarto ed è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, tre camera, bagno e balcone .

È in discreto stato di manutenzione e l'immobile non ha subito variazioni rispetto a quanto accertato in sede di prima perizia dell'ing. Sacchi .

Lo stato attuale dell'appartamento è visibile dalla planimetria dello stato attuale (v. Allegato **1**) di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo .

2.1 - Dati tecnici

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare risulta così ripartita:

Appartamento: mq 133,00

Balcone: mq 3,00

2.2 - Calcolo superficie virtuale

$(mq\ 133,00 \times 1,00) + (mq\ 3,00 \times 0,25) = mq\ 133,75$ che si arrotonda a

mq 134,00

2.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Genova, intestato a XXXXX XXXXX nato a Genova il XX.XX.XXXX e XXXXX XXXXX XXX nata a Genova il XX.X.XXXX con le seguenti indicazioni:

Sez. **SEP** - Foglio **55** - Mappale **102** - Sub. **19** - **Via Vado n. 36** - Piano 5 (erroneamente indicato in luogo di **4**) - Categoria **A/4** - Classe **6** - Vani **6,5** - R.C. € **604,25** .

2.4 - Confini

L'appartamento, con annesso balcone, così confina:

- a nord: con muri di perimetro su Via Vado;
- ad est: con muri di perimetro su distacco verso il civ. 1 di Via Corsi;
- a sud: con muri di perimetro su cortile interno;
- ad ovest: con il vano scala e appartamento int. 11 .

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1. - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.1.1. Iscrizioni

- iscrizione ipotecaria giudiziale in data 18.3.2002 per decreto ingiuntivo rep. 739/2002, Reg. Part. n. 2445 del 29.3.2002, a favore di BANCA

NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. contro XXXXX XXXXX per la quota di ½;

3.1.2. Pignoramenti:

- verbale di pignoramento in data 4.4.2008 rep. 3196/2008, Reg. Part. n. 16185 del 27.6.2008, a favore di CALLIOPE s.r.l. contro XXXXX XXXXX per la quota di ½;

3.1.3. Altre trascrizioni:

- costituzione di diritti reali a titolo gratuito (diritto di abitazione) con atto di separazione in data 18.1.2007 rep. 16049/2006, trascritto a Genova Reg. Part. n. 3898 il 13.2.2007, a favore di XXXXX XXXXX XXX e contro XXXXX XXXXX;
- domanda di divisione giudiziale in data 31.3.2016 rep. 1788, a favore di CALLIOPE s.r.l. contro XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX XXX;

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna .

4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'Amministrazione del Condominio sig. Michele PERLO, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente datata 1.9.2016, con mail del 28.9.2016 (v. Allegato 2), da cui risulta che il debito generale per l'immobile in questione, a tutt'oggi, è così articolato:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 778,27;

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € zero;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € zero .

5) REGOLARITÀ EDILIZIA

5.1. - Regolarità urbanistico-edilizia

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova, non si è rintracciato alcun

progetto di costruzione riguardante l'edificio di Via Vado civ. 36 e non sono state presentate pratiche edilizie relative all'appartamento int. 12 oggetto di stima .

Pertanto per verificare la regolarità edilizia dell'immobile lo scrivente ha reperito la planimetria catastale (v. Allegato **3**), redatta il 26.1.1939; dal raffronto con la planimetria dello stato attuale si sono riscontrate le seguenti difformità:

- ampliamento del servizio igienico con spostamento della parete divisoria con la cucina e realizzazione di varco di accesso dall'ingresso;
- accorpamento tra il vano soggiorno e la camera adiacente mediante la parziale demolizione della parete divisoria .

Le difformità interne potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di pratica di sanatoria per opere interne realizzate ante 1985 ai sensi dell'art. 22 L.R. 16/2008, in quanto gli interventi sono stati realizzati nell'anno 1978 in coincidenza con l'acquisto dell'appartamento da parte dei signori Riga e Moroni .

Per il fabbricato di cui l'immobile non risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità, in quanto edificato in data anteriore al 1934 .

5.2. - Regolarità catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato **1**) e la planimetria catastale (v. Allegato **3**) si sono riscontrate le predette difformità .

5.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuno;

5.3.2. di conformità catastale: circa € 600,00 per oneri professionista e € 50,00 per diritti di presentazione .

6) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

6.1. - Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento .

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

Altro elemento da tener conto sono le eventuali difformità edilizie accertate .

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale cioè ottenuta ragguagliando con opportuno coefficiente la superficie degli accessori a quella dell'appartamento, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero .

6.2. - Fonti di informazione

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.*;
- acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto .

6.3. - Valutazione

Viste le caratteristiche del bene da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la

stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato .

Tenuto conto del fatto che nell'ultimo anno il mercato immobiliare a Genova ed in particolare della zona di Sestri Ponente, ha subito una contrazione media intorno al 15 - 20% riferito ai prezzi medi della tipologia residenziale si fa rilevare che tale contrazione non è stata omogenea.

Infatti i segmenti di mercato meno elevati hanno avuto una diminuzione molto più alta rispetto agli altri, se calcolati in percentuale; nella zona i fabbricati residenziali hanno subito un'oscillazione negativa compresa tra il 15% e 20% nell'ultimo semestre . Si osserva altresì che attualmente il mercato immobiliare è stagnante in tutta la città ed in particolare nella zona, ma sta dando lievissimi cenni di ripresa .

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2015 - II° semestre)	€/mq 1.350,00	€/mq 1.850,00
- indagine di mercato	€/mq 1.300,00	€/mq 1.600,00
- osservatorio FIAIP	€/mq 1.350,00	€/mq 1.500,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato rispetto sia al centro della delegazione che al centro cittadino, del discreto stato di conservazione dell'appartamento, del discreto stato di conservazione del fabbricato che peraltro è privo di ascensore e l'appartamento in questione è sito all'ultimo piano, della carente possibilità di parcheggio in zona, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 1.100,00 al metro quadro di superficie virtuale di appartamento considerato libero .

mq 134 x €/mq 1.100,00 = € 147.400,00 che si arrotonda a € 147.000,00

(centoquarantasettemila)

7) ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con l'ausilio di un proprio collaboratore, geom. Claudio Ferrero, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 2696, è stato predisposto l'attestato di certificazione energetica n. 42549 del 3.10.2016 che viene consegnato unitamente alla presente documentazione (v. Allegato 4) .

Genova, 3 ottobre 2016

Il C.T.U.

-----000-----

ELENCO ALLEGATI

ALL. 1 - Planimetria stato attuale appartamento;

ALL. 2 - Lettera amministratore con dati dell'immobile;

ALL. 3 - Planimetria catastale appartamento;

ALL. 4 - Certificato energetico;

ALL. 5 - Mail C.T.U. del 14.9.2016 ai Legali per invio bozza .