

CLAUDIO TIMOSSÌ
architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova
www.timossiarchitetto.it

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Roberto Bonino

R.E.: 692/2015

BANCA REGIONALE EUROPEA S.p.a.

Contro

[REDACTED]

OGGETTO DELLA STIMA:

Lotto UNICO – proprietà [REDACTED]

Immobile sito in Comune di Genova via Della Genziane, civ. 58

Identificato al Catasto Fabbricati alla Sez. QUA - Foglio 4 – Particella 756 – Sub 62

C.F. TMSCLD63H09D969Y
Genova, via Casaregis 44/3 - Tel. 010/561.578 - Fax 010/89.34.825

P.IVA 03171500105
Cell. 335 64.63.957



RELAZIONE DEL C.T.U.
ALL'ILL.MO G.E. DOTT. ROBERTO BONINO

Il sottoscritto *Dott. Arch. Claudio Timossi* in data 12/11/2015 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

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

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 della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa altrimenti,



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

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 02/02/2016. Il sottoscritto ha condotto le ricerche per la verifica e gli accertamenti relativi all'immobile, ha reperito presso il Comune di Genova Ufficio Anagrafe il certificato di residenza dell'esecutato (all. 7), accertando che lo stesso è stato



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

cancellato dall'anagrafe di Genova in data 02/12/2013. Successivamente il sottoscritto in data 17/11/15, vista irreperibilità dell'esecutato, ha richiesto al G.E. l'assenso per l'accesso forzoso al bene, che lo stesso ha concesso in data 18/11/15 (all. 3).

Successivamente il sottoscritto ha inviato mail pec (all. 11) alla parte procedente comunicando che il 03/12/2015 avrebbe iniziato le operazioni peritali forzando l'accesso del bene con l'ausilio di un professionista (vedere fattura all. 13) e rilevando lo stato di fatto del bene (all.6),

Nel contempo si è accertata la situazione di vincoli tramite il Piano Comunale dei beni culturali e paesaggistici soggetti a tutela (all. 5), si è verificata la rispondenza urbanistica presso gli Uffici del Comune di Genova (Servizio Edilizia Privata ed Ufficio Condono), (all. 9), acquisito il certificato di agibilità ed usabilità presso L'Ufficio Agibilità del Comune di Genova (all. 8), reperita presso gli Uffici del N.C.E.U., la visura planimetria catastale (all. 2) e presso lo studio del Notaio Matteo Beranger di Genova copia dell'atto di proprietà originario (all. 4).

RELAZIONE DI STIMA

Il bene in oggetto viene trattato in singolo lotto:

Lotto UNICO – *proprietà* [REDACTED]

Immobile sito in Comune di Genova via Della Genziane, civ. 58

1. CONFINI

Nord:	Intercapedine
Est:	Vano scale civ. 142
Sud	Altra U.I.U. civ. 60
Ovest	Distacco

2. DATI CATASTALI

L' Immobile oggetto della stima risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova:

Sez. QUA - Foglio 4 - Particella 756 – Sub 62 – Zona Cens. 6 - Categoria A/3 - Classe 4
– Cons. vani 2 – Rend. € 335,70 – via Della Genziane, civ. 58

Intestazione: [REDACTED]



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 142 di via Delle Genziane in Comune di Genova.

La zona è periferica, sulle alture di Genova Quarto, risulta comoda ai principali servizi pubblici, così come all'uscita autostradale di Genova Nervi. Il caseggiato di tipo civile, risulta edificato alla fine degli anni 80, realizzato in struttura di calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura è composto da n° 13 piani f.t., con gli appartamenti serviti da un unico vano scale con ascensore (vedi fotografia n° 1).

Presenti inoltre impianto citofonico, montanti gas cittadino, collegamento alla fognatura comunale.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è ubicato al piano terreno dell'edificio ed affaccia su una corte rialzata rispetto al piano stradale alla quale si accede tramite una scala pubblica (vedi fotografia n° 2 aerea).

Il bene, è adibito ad abitazione, ed è composto da 1 vano (soggiorno/cottura) oltre un servizio igienico, presenti anche un soppalco con accesso tramite scala in legno, un ripostiglio ed un bussolotto d'ingresso non autorizzati.

Si accede al bene dalla corte antistante tramite una saracinesca in lamiera zincata, che da accesso al bussolotto d'ingresso con un serramento in alluminio vetro singolo. La pavimentazione interna è in finto cotto 45x45 il rivestimento dell'angolo cottura in ceramica 20x20 e quello del bagno in piastrelle 15x15. Presenti sul fronte Nord piccole finestre 40x30 che affacciano sull'intercapedine. (vedi fotografie n° 3,4,5,6,7).

La Superficie netta dell'appartamento è di 40,5mq c.a., quella commerciale è equivalente alla superficie lorda dell'appartamento di 45 mq c.a

S commerciale = mq 45

Nella consistenza non viene computata la superficie del soppalco in quanto lo stesso non risulta autorizzato. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione per le strutture interne ed impianti

FINITURE E IMPIANTI:

serramenti interni: le porte sono in legno in mediocre stato di conservazione



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

<i>serramenti esterni:</i>	infissi in alluminio vetro singolo in mediocre stato di conservazione.
<i>impianto idraulico:</i>	allacciamento all'acquedotto municipale in mediocre stato di manutenzione
<i>impianto sanitario:</i>	allacciato alla fognatura pubblica in mediocre stato di manutenzione
<i>impianto termico:</i>	impianto di riscaldamento assente, produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico.
<i>impianto elettrico:</i>	sottotraccia, in mediocri condizioni senza certificazione.
<i>altre dotazioni:</i>	nessuna

5. REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero condominio è stato realizzato all'interno di un progetto di edilizia popolare (committente I.A.C.P.) con concessione n° 34342, LL.PP. 260/1981 del 26/05/1981 e variante n° 36814, LL.PP. 195/87 del 27/05/87, e presenta Decreto di abitabilità e usabilità n° 206 del 05/02/1990. (all. 8)

All'origine il bene oggetto di relazione risultava con destinazione d'uso a negozio (catastalmente C/1), nel 2007 è stata presentata Comunicazione di Cambio d'uso senza opere a firma Geom. Caporizzi, prot. n°4169 del 05/07/2007 (all. 9), con rispettiva variazioni catastale.

Dopo tale data sono state realizzate all'interno dell'immobile, senza autorizzazioni, alcune opere quali la creazione di un ripostiglio, e di un bussolotto d'ingresso, dette opere sono facilmente sanabili mediante la presentazione di richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria Art. 43 L.R. 16/08, e successivo aggiornamento della planimetria catastale con pratica Docfa, si può ipotizzare per la sanatoria una spesa complessiva per sanzioni e onorario del professionista di circa € 3.000,00.

All'interno dell'immobile è stato altresì creato un soppalco con scala d'accesso in legno, detta opera non risulta ammissibile secondo le attuali normative di settore, pertanto per acquisire la conformità urbanistica del bene, l'opera deve essere demolita ripristinando lo stato originario, per detta demolizione si ipotizzano circa 2.500 € di spesa.

Detto ciò pertanto allo stato attuale la planimetria catastale depositata e dal sottoscritto reperita presso gli uffici del N.C.E.U. del Comune di Genova (all. 2) risulta non conforme allo stato dei luoghi.



6. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta libero da contratti di locazione e non occupato.

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", con vincolo paesaggistico poiché ubicato all'interno di un'area di notevole interesse pubblico (Bellezza d'insieme).
(all. 5)

8. PROVENIENZA

Il bene è pervenuto al Sig. [REDACTED], dal [REDACTED] con atto a rogito Notaio Matteo Beranger di Genova del 05/06/2009, repertorio numero 440, raccolta numero 383, registrato a Genova il 05/06/2009 ai nn. 17773/12598. (all. 4)

9. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene è provvisto di attestato di prestazione energetica APE n° 57414 del 10-12-2015
(all. 10)

10. TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria, Registro generale n° 17774, Registro Particolare 3148, a favore di Banco San Giorgio S.p.a., contro [REDACTED].

TRASCRIZIONI

- Pignoramento immobiliare, Registro generale n° 22436, Registro Particolare 16794, a favore di Banca Regionale Europea S.p.a., contro [REDACTED].

11. AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Per il bene in oggetto, da ricerche effettuate presso lo studio di amministrazioni che gestisce l'immobile, Studio Grimaldi in Genova via Maragliano civ. 3/3, tel 010/58.08.72, mail sta@amministrazionigrimaldi.com, come indicato nell'allegata documentazione fornita dal citato studio (all. 12) si evince che per il bene risultano insolute spese di amministrazione straordinarie ed ordinarie per un totale di € 1.136,29.



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

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, (da €/mq 1.900,00 a €/mq 2.650,00) in considerazione dell'avvenuto mutamento del mercato immobiliare attuale e vista la condizione dell'immobile si ricavano i seguenti valori (inferiori a quelli previsti OMI):

- Valori a mq oscillanti da €/mq 1.200,00 a €/mq 1.400,00
- 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 1.300,00 (euro milletrecento,00)
- €/vano 31.000,00 (euro trentunomila,00)

La superficie commerciale dell'immobile è come già descritta di mq 45

L'immobile è poi composto da 2 vani catastali

$$a) S.com. \times €/mq = 45 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = € 58.500,00$$

(euro cinquantottomilacinquecento,00)

$$b) N^{\circ} \text{ vani} \times €/v = 2 \times 31.000,00 \text{ €/v} = € 62.000,00$$

(euro sessantaduemila,00)

$$V. m. = (a + b) / 2 = (€ 58.500,00 + € 62.000,00) / 2 = € 60.250,00$$

(euro sessantamiladuecentocinquanta,00)

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

V.v. = € 60.250,00 (euro sessantamiladuecentocinquanta,00)



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

13. PREZZO BASE D'ASTA

In considerazione delle condizioni dell'immobile, ed in rapporto all'attuale mercato immobiliare si ritiene di applicare al valore venale complessivo sopra determinato un abbattimento del 10% per determinare il **prezzo base d'asta**.

P.b.a. = € 60.250,00 – 10 % = € 54.225,00

Prezzo base d'asta = € 54.225,00

(euro cinquantaquattromiladuecentoventicinque,00)

Quanto sopra in adempimento al fiducioso incarico ricevuto si allegano:

- Documentazione fotografica (all. 1)
- Documentazione catastale (all. 2)
- Autorizzazione accesso forzoso (all. 3)
- Copia atto di proprietà (all. 4)
- Stralcio Piano Comunale dei beni soggetti a tutela (all. 5)
- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto (all. 6)
- Certificato di residenza (all. 7)
- Decreto di agibilità (all. 8)
- Pratica urbanistica di cambio d'uso (all. 9)
- Attestato di Prestazione Energetica (all. 10)
- Mail Pec alla parte procedente per inizio operazioni peritali (all. 11)
- Situazione spese condominiali insolute (all. 12)
- Fattura professionista per accesso forzoso (all. 13)

Genova 22/12/2015

il C.T.U.

Architetto *Claudio Timossi*

