

Dott. Arch. Giorgio Cordone
Consulente del Tribunale di Genova
Via Dante, 2/163 - 16121 Genova
Tel. e Fax 010/59.34.64

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Canepa

ESECUZIONE R.E. n° 527/2012

Promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(Avv. XXXXXXXXXXXXXXX)

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

INDICE:

1. PREMESSE ED INCARICO
2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI
3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
 - 3.1 Dati catastali
 - 3.2 Confini
 - 3.3 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio
 - 3.4 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'alloggio
4. STATO DI OCCUPAZIONE
5. VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
6. SITUAZIONE URBANISTICA
7. REGOLARITA' EDILIZIA
8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI
9. STIMA DELL'IMMOBILE
10. PREZZO BASE D'ASTA
11. NOTE RIASSUNTIVE
12. CONCLUSIONI

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

1. GENERALITA' - QUESITO E GIURAMENTO

Il sottoscritto Dott. Arch. Giorgio CORDONE, con studio in Genova, in Via Dante, 2/163, ed iscritto all'ordine degli Architetti di Genova con il n° 1956, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Canepa ed ha prestato giuramento il giorno 06 dicembre 2012 alle ore 9.30.

L'Ill.mo G.E. ha posto allo scrivente il seguente quesito:

- A) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all' 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, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;**
- C) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:**

01. 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 precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con

particolare riferimento all'atto di 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

02. una sommaria descrizione del bene;

03. 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;

04. 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

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, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

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

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli .

06. 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.

D) 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;**
- **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.

ed in evasione del pregiato incarico di cui sopra, a conclusione delle indagini svolte, provvede a rassegnare la sottoestesa relazione tecnico-estimativa.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Per lo svolgimento delle operazioni peritali e per il deposito della relazione è stato concesso il termine di giorni 45 prima della prossima udienza fissata per il giorno 19 marzo 2013.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, ha notificato a chi di dovere, in data **10 dicembre 2012**, tramite lettera raccomandata A/R, la data fissata per il sopralluogo necessario presso l'immobile oggetto di stima.

In data **20 dicembre 2012 alle ore 10.30** lo scrivente si presentava presso l'unità immobiliare oggetto di stima; al sopralluogo risultava presente, presso l'immobile, l'esecutato e lo scrivente CTU.

In tale data il CTU ha potuto, in merito al bene oggetto di stima, rilevare dati, scattare documentazione fotografica ed effettuare le misurazioni del caso relativamente allo stato attuale dell'immobile stesso.

3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Dati catastali

L'unità è censita presso l'Agenzia del Territorio di Genova –

Comune di Busalla - Catasto fabbricati – con le seguenti annotazioni tecniche:

Sezione	-
Foglio:	19
Particella:	215
Sub:	3
Zona Censuaria:	-
Categoria:	A/7
Classe:	1
Cons.	9,5 vani
Rendita catastale:	€ 1.089,21

In capo a XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXXXXXX

3.2 Confini

L'unità immobiliare confina:

nord: terreno di proprietà di pertinenza dell'U.I.
sud: terreno di proprietà di pertinenza dell'U.I.
est: terreno di proprietà di pertinenza e strada di accesso all'U.I.
ovest: terreno di proprietà di pertinenza dell'U.I.

3.3 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio

L'immobile indipendente oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Busalla (GE), raggiungibile con mezzi privati.

Il fabbricato di cui trattasi, è il civ. 10 nero, della citata Via Giacomo Levrero, fabbricato costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, che si sviluppa per tre piani fuori terra, tutti adibiti a civile abitazione.

Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in muratura e divisori interni in mattoni.

Quali finiture esterne, presenta:

- i prospetti finiti con intonaco civile e tinta
- gli accessi principali (piano primo con terrazzo – piano terra con ingresso con bussola in muratura) presentano portoncini blindati con finitura in legno marrone
- il fabbricato risulta avere tetto a falde con copertura in tegole in laterizio, nel loro complesso, risultano in buone condizioni relativamente allo stato d'uso e manutenzione.

L'unità immobiliare di cui sopra è inserita in un contesto ambientale costituito da un terreno di pertinenza limitrofo allo stabile (si allega stralcio catastale), ad uso carrabile (strada di accesso e aree di manovra) ed in parte area boschiva e/o agricola per un totale di circa mq 600.

L'aspetto generale del complesso è di tipo medio - economico e per ogni migliore indicazione in merito, si rimanda alla allegata documentazione fotografica.

(Allegato 5 – Foto n° 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6).

3.4 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'alloggio

L'immobile indipendente, distinto dal civ. 10 di Via Giacomo Levrero si sviluppa per tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo); le caratteristiche interne dell'alloggio risultano di buona fattura, con finiture di tipo medio - economico.

L'immobile, avente altezza interna:

piano terra (Allegato 5 – Foto n° 7-8-9-10-11) pari a mt. 2.80, composto da:

- ingresso/ soggiorno
- cucina
- ripostiglio
- servizio igienico

piano primo (Allegato 5 – Foto n° 12-13-14-15) pari a mt. 2.80, composto da:

- ingresso/soggiorno
- camera
- servizio igienico
- dispensa
- terrazzo

piano secondo (Allegato 5 – Foto n° 16-17-18-19-20) pari a massima di colmo mt. 3.83 e minima di imposta falda mt. 3.24, risulta composto da:

- n. 2 camere
- servizio igienico

come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : finestre in alluminio di colore bianco con vetrocamera, persiane in alluminio di colore verde (assente solo nella finestra del piano primo, lato ovest), porte interne in laminato tinta legno; portoncini d'ingresso blindati con finitura in legno marrone;
- pavimenti : la pavimentazione delle stanze presenti nell'alloggio è in piastrelle di gres porcellanato cm. 45x45 di colore beige; ad eccezione dei servizi igienici, dove la pavimentazione è in piastrelle cm. 33x33 di colore salmone al piano terra, in piastrelle cm. 20x20 di colore rosa/crema al

- piano primo e in piastrelle cm. 20x20 di colore azzurro/grigio al piano secondo; la scala di collegamento tra il piano primo e secondo ha le pedate in lastre di ardesia;
- accessori bagno : water, bidet, vasca , doccia al piano terra;
water e doccia (l'impianto idrosanitario risulta completo di tutti gli attacchi e/o collegamenti anche per gli elementi sanitari mancanti) al piano primo;
water, bidet, lavabo e doccia al piano secondo;
 - rivestimenti : nel servizio igienico del piano terra risultano in ceramica cm 50x33 (di colore salmone / bianco); nel servizio igienico del piano primo in ceramica cm 20x20 (di colore rosa / crema) e nel servizio igienico del piano secondo in ceramica cm 20x20 (di colore azzurro / grigio), nelle altre stanze le pareti sono finite con tinteggiatura di colore bianco;
 - finiture soffitti : in tinta comune di colore bianco nei piani terra e primo, altresì risultano con finitura a vista dell'intradosso delle falde del tetto (travi e tavolame ligneo);
 - generali : l'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con fornitura di acqua calda per l'impianto idro-sanitario (assenza della caldaia nell'apposita nicchia localizzata in esterno sul terrazzo del piano primo; altresì presenza degli elementi scaldanti – termosifoni - e della relativa impiantistica distributiva, nonché della canna fumaria); l'impianto televisivo è autonomo (sistema con parabola installata sul prospetto lato est).

L'unità immobiliare è dotata di una buona illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna; si osserva che sull'immobile è stata eseguita una ristrutturazione relativamente recente (2007) – vedasi documentazione fotografica allegata – ma altresì svariate lavorazioni in diversi locali dell'immobile stesso, risultano ad oggi non terminate, dovendo, conseguentemente, considerare tali parti “al grezzo”.

4. STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente il bene oggetto di stima risulta essere occupato dall'esecutato.

5. VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Lo scrivente ha effettuato una ricerca, utilizzando il portale internet della **Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il passaggio della Liguria** (www.sbapge.liguria.beniculturali.it), nella specifica sezione dedicata all'elenco degli immobili vincolati, al fine di verificare l'esistenza di vincoli relativi al D. Lgs. 42 del 22.01.2004 in merito all'immobile oggetto di stima, da ciò, l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione non risulta sottoposta alle disposizioni di tutela citate nel Decreto Legislativo di cui sopra.

6. SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato, nelle previsioni del P.R.G. 1994 del Comune di Busalla, risulta inserito in **Zona V: Verde privato**

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Successivamente si provvedeva alle visure del caso:

- presso l'Agenzia del Territorio di Genova, Sezione Catasto in data 11.12.2012

onde reperire la planimetria ed il certificato catastale dell'immobile di cui trattasi.

- presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Busalla in data 20.12.2012

per esperire le visure atte alla verifica della posizione urbanistica dell'immobile ed estrarre copia del progetto e delle Autorizzazioni afferenti l'immobile.

A seguito delle ricerche effettuate dal Tecnico competente del Comune di Busalla, si è constatato che, presso gli stessi Uffici, non risulta depositato il progetto originario; altresì sono presenti altre istruttorie edilizie (D.I.A. prot. 1795/2005 del 17.02.2005 e Variante in corso d'opera D.I.A. e prot. n. 892/2007 del 29.01.2007) relative all'intervento di ristrutturazione esterno ed interno dell'immobile oggetto di stima (si allega Comunicazione di Fine Lavori e Conformità del 23.02.2007).

Lo scrivente, dopo aver svolto sul bene oggetto di stima tutte le indagini tecniche necessarie durante le operazioni peritali e dopo aver effettuato le opportune ricerche di cui sopra, dichiara che l'immobile oggetto di stima risulta NON CONFORME alla planimetria catastale e al titolo abilitativo edilizio (D.I.A. prot. 1795/2005 del 17.02.2005 e Variante in corso d'opera D.I.A. e prot. n. 892/2007 del 29.01.2007) del manufatto.

Tutta la documentazione sopraccitata, unita alle risposte ricevute dagli Enti competenti, risulta allegata alla presente Perizia.

8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI

Dal 14.02.1979 ad oggi risultano le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni, relativamente all'immobile oggetto di stima:

Trascrizioni:

1. In data 02.08.2012 nota di trascrizione
n° Reg. Part. 18205
derivante da atto esecutivo o cautelare – “verbale pignoramento immobili” (Tribunale di Genova – Avv. XXXXXXXXXXXXX) a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX.
2. In data 09 luglio 2004 nota di trascrizione
n° Reg. Part. 20628
derivante da atto di vendita (Notaio Michele Biagini) a favore di XXXXXX
XXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.
3. In data 19 aprile 1993 nota di trascrizione
n° Reg. Part. 7151
derivante da denuncia di successione sulla quota pari a un mezzo dell'intero dell'immobile a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXcontro XXXXXXXX
XXXXXXX.
4. In data 14 settembre 1979 nota di trascrizione
n° Reg. Part. 15105
derivante da denuncia di successione sulla quota pari a un mezzo dell'intero dell'immobile a favore di XXXXXXX XXX e XXXXXXX
XXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX.
5. In data 13 settembre 1976 nota di trascrizione

n° Reg. Part. 11830

derivante da denuncia di successione sulla quota pari a un terzo dell'intero dell'immobile a favore di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXX contro XXXXXXXXXXXX.

6. In data 20 dicembre 1967 nota di trascrizione

n° Reg. Part. 17480

derivante da denuncia di successione a favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX.

Iscrizioni:

A) In data 28 maggio 2007 nota di iscrizione

n° Reg. Part. 5997

derivante da atto di ipoteca esattoriale a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX.

B) In data 07 maggio 2007 nota di iscrizione

n° Reg. Part. 4874

derivante da atto di ipoteca volontaria a favore di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX.

9. 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 conservazione e manutenzione del fabbricato in cui è ubicata.

L'analisi dei valori di mercato nella zona, riferita al metro quadrato, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Valore Venale (Metodo Sintetico Comparativo)

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 merito alla zona dove è ubicato l'appartamento ed in merito alle condizioni generali dello stesso, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno attribuire al manufatto un prezzo unitario pari a €/mq 1.900,00 e al terreno di pertinenza un prezzo pari a €/Ha 3.000,00, da ciò €/mq 3,00 .

La stima viene compiuta con metodo sintetico comparativo, in base al parametro del metro quadrato di superficie lorda; si desidera specificare che la superficie totale commerciale risulta pari a mq 215,00 (compreso 1/3 del terrazzo) e di circa mq 600 relativamente al terreno di pertinenza.

Si valuta quindi quanto segue:

superficie lorda unità immobiliare	mq.	215,00
superficie lorda totale <u>U.I.</u>:	mq.	215,00
prezzo unitario U.I. :	€	1.900,00
mq. 215,00 x €/mq. 1.900,00 =	€	408.500,00
superficie lorda terreno	mq.	600,00
superficie lorda totale <u>terreno</u>:	mq.	600,00
prezzo unitario terreno:	€/mq	3,00
mq. 600,00 x €/mq. 3,00 =	€	1.800,00

VALORE VENALE :

€ 410.300,00

Nel determinare il valore dell'appartamento il sottoscritto si è basato sugli importi presenti nella “Banca dati delle quotazioni immobiliari” e sulla specifica area di pertinenza relativa al “Valore agricolo medio della Provincia di Genova” leggibile sul sito internet dell’Agenzia del Territorio facendo specifico riferimento al Comune di Busalla.

10. 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 si trova, ben noto e gradito alle parti acquirenti con stato urbanistico, catastale e occupazionale, come da indicazioni contenute nella presente relazione e suoi allegati.

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20% .

Si otterrà pertanto:

- € 410.300,00 x 0,80 = € 328.240,00
- Arrotondando diconsi: **€. 330.000,00 (Euro trecentotrentamila/00)**

11. NOTE RIASSUNTIVE

Ai fini della redazione del bando d'asta e della vendita giudiziale si riportano qui di seguito le descrizioni e i dati necessari.

G.E.: Dott.ssa Canepa Daniela

Esecuzione R.E: 527/2012

Promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Descrizione: casa indipendente sita in Via Giacomo Levrero civ. 10 nel Comune di Busalla (GE), posta su tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo), e composta da: n. 2 ingressi, n. 2 soggiorni, n. 3 camere, n. 3 servizi igienici, n. 1 cucina, n. 2 ripostigli, n.1 terrazzo e terreno di pertinenza per una superficie commerciale lorda di mq 215,00 per unità immobiliare e di circa mq 600 di terreno di pertinenza.

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia del Territorio di Genova, catasto fabbricati, con le seguenti annotazioni tecniche:

Foglio 19 – Particella 215 – Sub 3 – Categoria A/7 – Classe 1 - Cons. 9,5 vani
- Rendita catastale € 1.089,21

Regolarità Ed. Comunale: risulta non conforme al Titolo edilizio depositato presso il Comune di Busalla

Regolarità Ed. Catasto: risulta non conforme al Catasto Fabbricati

Superficie totale lorda: mq 215,00 (U.I.) – mq 600,00 (Terreno)

Valore venale: € 410.300,00

Prezzo base di incanto:

- Euro 330.000,00 (Euro trecentotrentamila/00)

12. CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene di aver risposto in modo esauriente al quesito che gli è stato posto dall'Ill.mo **G.E. Dott.ssa Canepa**, di cui resta comunque a

completa disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e lo ringrazia per la fiducia accordatagli.

Con ossequio,

Genova, 29.01.2013

Il C.T.U.

Dott. Arch. Giorgio Cordone

Allegati:

- | | |
|----------------------|---|
| Allegato n° 1 | Richieste del CTU agli Enti Competenti |
| Allegato n° 2 | Visura catastale |
| Allegato n° 3 | Planimetria catastale (U.I.) – Estratto mappa (terreno) |
| Allegato n° 4 | Planimetria redatta dal C.T.U. |
| Allegato n° 5 | Documentazione fotografica |