

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.sa PAOLA ZAMPIERI
ESECUZIONE R.E. n. 480/2015

Procedura promossa da:

contro:

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

GENERALITA' QUESITO E GIURAMENTO

La sottoscritta Francesca Cacciola, libera professionista con studio in Genova viale Ansaldo 19r ed iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova con il n. 3275 è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima nella procedura di cui sopra dall'Ill.mo G.E. Dott.sa Paola Zampieri, prestando il giuramento di rito nell'udienza del 29 ottobre 2015.

In tale occasione veniva ritirato il fascicolo e la documentazione ipocatastale relativa all'immobile in questione e disposto di assolvere il seguente quesito peritale articolato:

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 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 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 – previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - 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.) 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 o 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, verifichi l'eventuale prestazione 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 obbligazioni 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 di prestazione energetica.

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 **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; diverso dal debitore, ove non già nominato;
- 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.

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE ARTICOLATO:

a - La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

La sottoscritta in data 04 novembre 2015 inviava raccomandate R/R- [redacted]

[redacted] e [redacted]

presso l'avv. [redacted]

(rappresentante creditore procedente) indicando la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali ovvero il 20 ottobre 2015 (ALLEGATO 1).

Le suddette raccomandate sono state regolarmente ritirate il 06/11/2015.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 09/11/2015 come richiesto telefonicamente [redacted]

[redacted] nei giorni successivi al ricevimento della raccomandata sudetta.

Sul luogo era presente [redacted].

Il bene immobiliare oggetto delle operazioni peritali risulta ubicato nel Comune di Genova (GE) e così identificato:

unità residenziale interno 13, piano terzo, civico 2 di via Aureliano Galeazzo, Genova, (GE).

Per la stima del bene in oggetto si rimanda al paragrafo finale, "Valutazione del prezzo finale a base d'asta".

b – 1. CONFINI ED IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Attualmente l'appartamento situato in Genova (GE) via Aureliano Galeazzo civ. 2 int. 13 piano terzo confina:

a nord-est: con vano scala condominiale;

a sud-ovest: con altra unità immobiliare (civ. 10);



a nord-ovest: con strada pubblica via Aureliano Galeazzo;
a sud-est: con altra unità immobiliare (civ. 2 int. 14);
sopra: altra unità immobiliare (civ. 2 int. 16);
sotto: altra unità immobiliare (civ. 2 int. 10).

Il bene immobiliare oggetto di stima è un lotto unico in piena proprietà censito al N.C.E.U. - Catasto Fabbricati del Comune di Genova (GE) con i seguenti dati:

Comune	Genova (D969Q)
Sezione	GED
Foglio	45
Particella	620
Subalterno	11
Zona censuaria	1
Categoria	A/3
Classe	2
Consistenza	5 vani
Rendita catastale	606,84 euro

Da apposita ricerca presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Genova è stata reperita la planimetria di riferimento dell'unità in questione (ALLEGATO 2).

Il documento planimetrico dell'unità non risulta conforme all'assetto distributivo attuale rilevato dalla scrivente C.T.U.

b – 2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un'unità residenziale ubicata a Genova (GE), precisamente all'interno 13 del civico 2 di via Aureliano Galeazzo posta al piano terzo dell'edificio condominiale costruito nel 1963 circa.

L'edificio è composto da sette piani fuori terra e comprende due civici, il n. 2 e il n. 10 corrispondenti a due portoni di ingresso distinti. Il civico n. 2 ha una scala unica con n. 24 unità immobiliari, con ascensore, impianto citofonico, acqua diretta a contatori posti all'interno delle proprietà e antenna TV centralizzata.

Attualmente il condominio è amministrato da

(con studio in Genova

), che



la scrivente ha consultato direttamente e che fornisce i millesimi di proprietà dell'alloggio, ovvero 22,29 su 1000.

Il caseggiato è in discreto stato di manutenzione, ad oggi non ci sono delibere di lavori straordinari e attualmente è in corso il recupero fiscale per lavori straordinari alla centrale termica, eseguiti nel 2013 e '14.

L'appartamento è composto da: zona ingresso (mq 3,60 circa), corridoio (mq 6,10 circa), studio (mq 10,90 circa), cucina (mq 10,90 circa), bagno (mq 6,20 circa), camera (mq 16,80 circa), dispensa (mq 1,50 circa), soggiorno (mq 19,60 circa) e un poggiolo (mq 7,90 circa),.

L'appartamento ha una dimensione di 85 mq lordi circa e 76 mq netti circa, un'altezza interna media di m 3,00.

L'unità immobiliare è stata oggetto di un intervento di manutenzione dopo l'acquisto del 2001 che ha principalmente riguardato il rifacimento del bagno, dell'impianto elettrico, la sostituzione dei radiatori e una generale ritinteggiatura.

La pavimentazione dell'appartamento è principalmente in marmo di colore diverso in ogni stanza; in cucina è in piastrelline bianche e nere, in bagno è in piastrelle di gres porcellanato come il rivestimento delle pareti mentre la dispensa e il poggiolo presentano piastrelle color cotto.

Le pareti sono tinteggiate così come tutti i soffitti.

Il contatore del gas è installato a muro in una nicchia chiusa sul poggiolo della cucina.

Gli infissi interni sono in mediocre stato di conservazione, in legno tamburato bianco così come la porta di ingresso color legno.

Le finestre sono in legno con vetro singolo tranne una, nel soggiorno, in PVC con vetro camera, mentre gli oscuranti sono tapparelle in PVC in mediocre stato conservativo.

L'appartamento oggetto della procedura peritale, come meglio evidenziato dalla documentazione fotografica di riferimento (ALLEGATO 3) è principalmente orientato a ovest.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è condominiale, privo di valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è sfilabile, sottotraccia con contatore elettronico e interruttore differenziale installato al piano seminterrato del condominio (piano cantine).

L'unità residenziale non è dotata di altre pertinenze.

b – 3. PROPRIETA' ATTUALE DEL BENE

Immobile posto in comune di Genova (GE) censito al Catasto Fabbricati di Genova via Aureliano Galeazzo n. 2 interno 13 al Foglio 45 Sezione GED Particella 620 Subalterno 11 cat. A/3 vani 5.



Ad oggi l'immobile risulta di proprietà

[redacted] ivi residente come risulta dalla certificazione anagrafica del Comune di Genova (GE) (ALLEGATO 4).

In forza di atto a rogito Notaio [redacted] di Genova in data 05/09/2001 rep. n. 93698 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova il 10/09/2001 ai nn. 26516/17929 [redacted]." con sede in Genova giusto titolo ultraventennale con trascrizione dell'11/01/1967 nn. 6409/547. (ALLEGATO 5).

b – 4. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Ad oggi l'immobile risulta occupato [redacted]

Dal controllo effettuato sull'anagrafe tributaria presso l'Agenzia delle Entrate il 08/02/2016 non risulta nessun contratto di locazione registrato a nome [redacted]

b – 5. FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTERANNO A CAPO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile risulta gravato da spese condominiali arretrate per un importo che ad oggi ammonta a € 2.400,00.

Occorre regolarizzare la documentazione catastale e comunale riguardo la posizione della parete divisoria tra cucina e camera quindi sarà necessario redigere una variazione della planimetria catastale tramite presentazione di Docfa ed una pratica Comunale di sanatoria per le quali si prevede una spesa di 1.500,00 euro circa + Cassa e Iva di parcella professionale di un tecnico abilitato più bolli ed eventuali sanzioni o oneri per la presentazione delle pratiche.

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II del D.lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. (ex L. 1089/39) sulla tutela del patrimonio storico, architettonico e non risulta oggetto di vincolo idrogeologico.

Non risultano convenzioni matrimoniali e relativi provvedimenti in quanto [redacted]

[redacted] stato civile libero e non ha mai contratto matrimonio.

L'immobile non risulta gravato da censo, livello e uso civico.

b – 6. FORMALITA' E VINCOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE



Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- 10/09/2001 Ipoteca volontaria ai nn. 26517/5746 a favore di _____ s.p.a. per la somma di lire _____
- 10/04/2006 Ipoteca volontaria ai nn. 16796/4147 a favore di _____ s.p.a. per la somma di euro _____
- 10/08/2007 Ipoteca legale ai nn. 36601/10526 a favore di _____ per la somma di euro _____
- 29/01/2014 Ipoteca giudiziale ai nn. 1738/231 a favore di _____ per la somma di euro _____

Sull'immobile risulta la seguente trascrizione pregiudizievole:

- 23/06/2015 Pignoramento ai nn. 15511/11890 a favore di _____

b – 7. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

VEDASI INTEGRAZ. 29/03/2016 [Lo stabile risulta collocato nel quartiere residenziale di Bolzaneto situato alla periferia occidentale di Genova, zona ARUR (ambito di riqualificazione urbana residenziale) secondo il PUC 2015 (ALLEGATO 6).]

Da apposita ricerca presso l'Ufficio Visure del Comune di Genova in data 01/12/2015 risulta il progetto di costruzione del fabbricato, n.1162 del 1963, ma non risulta nessuna pratica edilizia riguardante l'immobile in oggetto.

E' stata inoltrata dalla scrivente una richiesta di esistenza di condoni edilizi ottenendo risposta verbale negativa.

La scrivente ha riscontrato una difformità tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto comunale, ovvero non risultano rappresentati l'ingrandimento della cucina a scapito della camera e la conseguente nuova posizione della porta della camera stessa.

Per il fabbricato condominiale sito in via Aureliano Galeazzo con il civico 2 risulta una autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Genova il 6/12/1966, n.893 (ALLEGATO 7).

b – 8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La scrivente e perito ha redatto e regolarmente trasmesso in via telematica alla Regione Liguria l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in oggetto avente numero identificativo 5812 del 09/02/2016 (ALLEGATO 8).



d - Stante le caratteristiche del bene pignorato, la scrivente ritiene che non sia possibile la divisione in lotti.

La vendita dell'immobile oggetto di perizia non è soggetta ad Iva bensì ad imposta di registro (le aliquote dipendono dal tipo di acquirente) in quanto è intestato a persone fisiche e non giuridiche.

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Criteria di stima: Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base dei prezzi di mercato noti relativi alla località per immobili di caratteristiche e consistenza simili a quello in oggetto.

La stima del valore venale terrà inoltre conto di parametri quali localizzazione, destinazione d'uso, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, rapporti mercantili, esposizione, orientamento, piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà la base per la determinazione del valore venale dell'immobile alla quale saranno applicati gli adeguamenti e le correzioni di stima presenti.

Fonti di informazione: Acquisizione diretta presso le agenzie di intermediazione immobiliare presenti sul mercato della zona; esame banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dall'Osservatorio F.I.A.I.P (ALLEGATO 9).

Stima del valore a base d'asta: Lotto unico costituito da appartamento.

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio Superficie Esterna Lorda (SEL) misura complessivamente mq 85. Il poggolo, superficie secondaria, di mq 8 circa si considera con un rapporto mercantile del 25% (2 mq).

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente mq 87.

Considerando che le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la destinazione d'uso abitativa media della zona indicano un valore che varia da un minimo di 1.450,00 €/mq e un massimo di 1.900,00 €/mq, in virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni svolte il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad euro 1.450,00 €/mq.

$$\text{mq } 87 \times 1.450,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 126.150,00$$

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a euro 126.150,00.



In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

- oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale;
- spese condominiali insolute.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

- pratica di sanatoria comunale e catastale euro 1.700,00 circa + cassa, Iva ed eventuali bolli e sanzioni;
- spese condominiali insolute euro 2.400,00

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad euro 4.500,00 circa

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile e' da correggersi in detrazione di euro 4.500,00

In ragione delle correzioni operate il valore a mq risulta pari ad euro 1.398,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a:

$$\text{mq } 87 \times 1.398,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 121.626,00$$

CONCLUSIONI

La C.T.U., ritenendo di aver risposto in modo esauriente al quesito che le è stato posto, deposita la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e/o integrazione occorrente.

Con ossequio.

Genova lì, 12 febbraio 2016.



TRIBUNALE DI GENOVA
Giudice Dott.ssa PAOLA ZAMPIERI
INTEGRAZIONE E RETTIFICA PERIZIA

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.E. N. 480/2015

PROMOSSA DA

_____, creditore procedente con l'Avv. Andrea Marelli

CONTRO

_____, debitore esecutato

** ** **

La sottoscritta CTU architetto Francesca Cacciola presenta esplicita rettifica ed integrazione della perizia trasmessa telematicamente il 15/02/2016:

al paragrafo b-7, pag. 8, l'immobile viene erroneamente indicato con ubicazione nel quartiere di "Genova Bolzaneto, periferia occidentale di Genova", anziché nel quartiere di san Fruttuoso. La tavola del PUC (all. 6) e la quotazione OMI di riferimento (all. 9) sono corretti.

** ** **

Con osservanza

Genova 29 marzo 2016

(arch. Francesca Cacciola)

