



COMMITTENTE:

**TRIBUNALE CIVILE e PENALE di GENOVA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Ruolo del Registro Esecuzioni 683/2014

Giudice Istruttore Franco DAVINI

ESECUTANTE: **UNIONE di BANCHE ITALIANE s.c.p.a.**

ESECUTATI:



INCARICO: **VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL BENE**

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

Provincia: Genova

Comune: Genova

Località: Municipio II - Centro Ovest

Indirizzo: Via Chiusone, civ. 8, int. 2

OGGETTO DELLA RELAZIONE:

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE D'UFFICIO

C.T.U.:

Studio Tecnico Dott. Ing.

Armando CASAMASSIMA

Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova

Tel. e fax.: 010.570.55.01 * e-mail: casamaxima@libero.it

C.F.: CSM RND 57S15 D969W - P.I.: 02680610108

DATA: 10 febbraio 2015

TIMBRO:



FIRMA:

Armando Casamassima

TUTTI I DIRITTI RISERVATI



INDICE GENERALE

1) ORIGINE DELL'INCARICO E QUESITO	Pag. 01
2) OGGETTO DELL'INCARICO	“ 02
3) PROPRIETÀ E DATI ANAGRAFICI	“ 02
4) ACCERTAMENTI E STATO DI OCCUPAZIONE	“ 03
5) PROVENIENZE E TRASCRIZIONI	“ 05
6) MUTUI ED ISCRIZIONI	“ 06
7) DATI CATASTALI E CONFINI	“ 06
8) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	“ 07
9) DESCRIZIONE DEI BENI	“ 11
10) STIMA DEL BENE	“ 12
10.1) RICHIAMI DOTTRINALI	“ 12
10.2) STIMA DIRETTA COMPARATIVA	“ 13
10.3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO	“ 14
10.4) STIME ALTERNATIVE	“ 15
A) STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO	“ 15
B) VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE	“ 16
C) VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DATI (OMI) DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO	“ 16
10.5) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE	“ 18
10.6) OSSERVAZIONI FINALI	“ 18
11) RISPOSTE AL QUESITO	“ 19
12) CONCLUSIONI (ed elenco allegati)	“ 27



1) ORIGINE DELL'INCARICO E QUESITO

I sottoscritto Dott. Ing. Armando CASAMASSIMA, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 5519, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, dal 19 agosto 1991 ed anche iscritto nell'elenco dei Periti Tecnici del Tribunale Penale, dal 05 dicembre 2001, per le seguenti categorie:

- “Categorie Industriali”, sub-categoria 1, “*Costruzioni civili per servizi sociali, industriali, calcoli e strutture metalliche, in cemento armato ed in altri materiali*”
- “Categorie Industriali”, sub-categoria 2, “*Estimo civile ed industriale e tecnica legale*”;

nonché compresa la Sezione Fallimentare, con studio in Genova, Via A. Rimassa, civ. 43, int. 12, nel mese di dicembre dell'anno 2014, venivo nominato consulente tecnico d'ufficio per l'espletamento della valutazione estimativa dei beni degli esecutati, nel procedimento di cui al titolo, con invito a presentarsi in data 7 gennaio 2015, alle ore 9:30, per il giuramento di rito davanti all'Ill.^{mo} Giudice Istruttore Franco DAVINI.

Il sottoscritto si presentava prestando giuramento nella data prestabilita ed il Giudice Istruttore non fissava alcuna specifica data per l'inizio delle operazioni peritali, assegnando però quale termine ultimo per il deposito della relazione scritta in risposta ai quesiti formulati al C.T.U., sino ad un massimo di 45 giorni antecedenti l'udienza di comparizione dei debitori, stabilita per il giorno 1 aprile 2015 col Decreto di fissazione di prima udienza ex art. 569 C.P.C. (cfr. con Allegato A), conseguentemente determinando il termine ul-



timo per la consegna dell'elaborato peritale, sino al 15 febbraio 2015.

All'udienza di giuramento erano presenti i legali delle parti in causa con l'esclusione di quello degli esecutati e lo scrivente C.T.U. che accettava l'incarico conferito dal Giudice Istruttore, il quale, tenuto conto delle osservazioni avanzate dalle parti, formulava al C.T.U. medesimo il quesito di rito che per non appesantire il testo che segue, si produce direttamente in calce nella sua versione originale ed integrale (cfr. con Allegato A), posto che comunque sarà pedissequamente riportato nel prosieguo, all'apposito capitolo delle risposte rassegnate al quesito (cfr.).

2) OGGETTO DELL'INCARICO

L'immobile oggetto della presente perizia, è ubicato nel Comune di Genova, quartiere di Sampierdarena, Municipio II - Centro Ovest, Via Chiusone, civ. 8, int. 2, piano primo.

Il procedimento è stato promosso da UNIONE di BANCHE ITALIANE s.c.p.a., banca che ha concesso un mutuo ipotecario agli esecutati e che per quanto desumibile dai documenti di causa (che qui non si allegano in quanto già prodotti nel fascicolo di causa depositato agli atti), vanta un credito nei confronti degli stessi per mancato versamento di rate pregresse, pari a 151.183,85 € oltre ad ulteriori spese e futuri interessi.

3) PROPRIETÀ E DATI ANAGRAFICI

In relazione agli atti di causa, l'immobile della presente perizia risulta di piena ed esclusiva proprietà degli esecutati, ciascuno per quota par-



te pari ad unmezzo pro-quota indivisa, cui si ascrivono i seguenti dati anagrafici (cfr. con Allegato B):

- [REDACTED] (nome) [REDACTED] (cognome), nato a [REDACTED] e residente in Genova, Via Cantore, civ. 62, int. 8;
- [REDACTED] (nome) [REDACTED] (cognome), nata a [REDACTED] e residente presso il suddetto immobile;

coniugi tra loro in regime di comunione dei beni (cfr. con Allegato B), dal giorno 17 maggio 2007.

Nel certificato dello stato di famiglia e residenza della Signora [REDACTED], vengono anche ascritti i seguenti soggetti (cfr. con Allegato B):

- [REDACTED] (nome) [REDACTED] (cognome), nato a [REDACTED];
- [REDACTED] (nome) [REDACTED] (cognome), nato a [REDACTED];
- [REDACTED] (nome) [REDACTED] (cognome), nato a [REDACTED].

4) ACCERTAMENTI E STATO DI OCCUPAZIONE

Gli accertamenti iniziarono il giorno stesso dell'udienza di giuramento, immediatamente attivandosi al fine di contattare i diretti interessati; tramite le ricerche presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Genova, si apprendevano i dati anagrafici già precedentemente esposti al capitolo 3 (cfr.).

Con l'intento di sveltire gli accertamenti, veniva avviata una ricerca via



INTERNET del nominativo degli esecutati, rintracciandone l'indirizzo, per cui in data 15 gennaio 2015 veniva inviata una lettera sia per posta ordinaria che per raccomandata A.R., con l'avviso dell'imminente sopralluogo da effettuarsi nel giorno di martedì 27 gennaio 2015, alle ore 09:00, e con l'invito a telefonare al mio studio per confermare il ricevimento della citata lettera ed il conseguente appuntamento, oppure in alternativa proporre altre date in caso di indisponibilità (cfr. con Allegato C).

Alla data stabilita lo scrivente effettuava regolarmente e senza alcuna difficoltà od ostruzionismo, la visita all'immobile di cui trattasi, che risultava occupato da persone presumibilmente extracomunitarie non identificate e che dichiaravano che la proprietaria si era dovuta temporaneamente assentare.

Gli accertamenti, che si sono protratti per tutto il periodo dell'incarico, proseguivano su tre direttrici distinte:

- lavoro interno d'ufficio, per lo studio della documentazione in possesso e per definirne i punti non chiari, nonché per la redazione della presente relazione;
- accesso presso diversi uffici pubblici e/o privati, col fine di reperire l'eventuale documentazione mancante e per completare le indagini;
- sopralluoghi e ricerca di mercato, per prendere visione dell'immobile e determinare il più probabile valore di vendita.

Sinteticamente la più significativa attività svolta presso e/o verso terzi, può così riassumersi:



- accessi (tre) presso gli uffici tecnici del Comune di Genova, per accertare l'esistenza o meno dei progetti edilizi originali, di eventuali pratiche edilizie afferenti o istanze di sanatoria;
- accessi (uno) presso gli uffici anagrafici del Comune di Genova, per reperire i certificati degli esecutati;
- accessi (due) presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Genova, per ricerche delle planimetrie catastali ed altri significativi accertamenti;
- accessi (uno) presso il notaio rogante per ritiro copia dell'atto di provenienza;
- sopralluoghi (uno) all'immobile;
- accessi (due) presso il Tribunale, per udienza di giuramento e per il deposito della relazione di perizia;
- indagine di mercato.

La redazione della presente relazione proseguiva di pari passo con gli accertamenti effettuati e con il completamento delle indagini svolte, sino al giorno 10 febbraio 2015, data in cui venivano formalmente chiuse le operazioni peritali.

5) PROVENIENZE E TRASCRIZIONI

L'unità immobiliare in oggetto, parte di un fabbricato con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, è pervenuta in capo agli esecutati, in forza di atti traslativi a legittimazione della proprietà, esaustivamente ripercorsi nel completo *excursus* storico riportato nella relazione nota-



rile sostitutiva del certificato ipocatastale ventennale, redatta in data 20 novembre 2014, dal notaio Dott. Gianenrico FIGARI, con studio in Genova (che qui non si allega in quanto già regolarmente prodotta nel fascicolo di causa depositato agli atti) ed a cui si rimanda per ogni migliore e più specifico chiarimento, non reputando utile qui richiamare alcunché al fine di evitare inutili ripetizioni.

A completezza di informazione, in calce si produce anche l'atto di provenienza dell'immobile (cfr. con Allegato E).

6) MUTUI ED ISCRIZIONI

Non si riporta alcunché di relativo alle iscrizioni ipotecarie eventualmente accese presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in quanto esaustivamente illustrate nella relazione notarile già richiamata al precedente cap. 5 (cfr.) ed a cui si rimanda per ogni migliore e più specifico chiarimento, non reputando utile qui richiamare alcunché al fine di evitare inutili ripetizioni.

7) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare risulta iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Frariale del Comune di Genova e così censita: Provincia di Genova, Comune di Genova, Via Chiusone, civ. 8, int. 2, piano primo, sezione SAM, foglio 43, particella 128, subalterno 30, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 € (come risulta dalla consultazione per visura attuale e storica dell'immobile, prodotte in cal-



ce quale Allegato F).

L'immobile ad uso esclusivamente residenziale ha i confini così individuabili, con riferimento alla attuale planimetria catastale, partendo da nord e procedendo in senso orario (cfr. con Allegato G.2):

- nord: muri perimetrali di confine prospicienti Via Chiusone;
- est: unità immobiliare int. 1 del civ. 6 della medesima via;
- sud: vano scala condominiale, cavedio condominiale ed appartamento int. 2 del medesimo fabbricato;
- ovest: appartamento int. 1 del medesimo fabbricato e muri perimetrali di confine prospicienti la sede ferroviaria;
- sotto: altra unità immobiliare del medesimo fabbricato;
- sopra: altra unità immobiliare del medesimo fabbricato;

Rispetto alla planimetria catastale riportata in Allegato G.2, lo stato di fatto risulta formalmente conforme.

8) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

La ricerca condotta presso l'Ufficio Archivio Progetti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova, non ha consentito di ricostruire la storia del fabbricato, in quanto la sua datazione è da far risalire presumibilmente ai primi anni del '900, quindi non sono disponibili né il progetto originale né il decreto di abitabilità.

Con riferimento alla singola unità immobiliare, all'art. 6 dell'atto di prove-



nienza (cfr. con Allegato E) viene così riferito:

“Da me [notaio] preventivamente ammonita sulle conseguenze penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace la parte venditrice ai sensi del T.U. 28 Dicembre 2000 n. 445 dichiara:

- che la costruzione dell'immobile con il presente atto venduto era già iniziata prima del settembre 1967;

- che nell'immobile venduto sono state effettuate modifiche per le quali in data 24 febbraio 1986 è stata presentata al Sindaco del Comune di Genova comunicazione ex art. 26 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;

- che nello stesso non sono state effettuate ulteriori modifiche che necessitassero di sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni”.

Orbene, detta comunicazione inviata al Comune, nonostante le reiterate (tre volte) ricerche presso il competente ufficio, non è stata reperita, tuttavia dal confronto tra l'originaria planimetria catastale di primo impianto (cfr. con Allegato G.1) e quella attuale (cfr. con Allegato G.2), si evincono giustappunto delle minime variazioni interne, a quel tempo effettivamente realizzabili semplicemente a fronte di una semplice comunicazione.

La ricerca condotta presso l'Ufficio Condono del Comune non ha evidenziato l'esistenza di alcuna istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, *“Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive”*, (la c.d. legge sul condono edilizio).



Dal punto di vista urbanistico, si rileva che lo strumento attualmente vigente nel Comune, è il Piano Urbanistico Comunale (PUC), e più in dettaglio per quanto attinente la zona di riferimento (cfr. con Allegato K, porzione cerchiata in rosso):

- tavola di riferimento del PUC: n° 37;
- zona B: *aree urbane totalmente o parzialmente edificate a destinazione prevalentemente residenziale;*
- sottozona BB: *residenziale;*
- ambito BB-RQ: *residenziale di riqualificazione, caratterizzata dalla inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nella quale l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica ancorché avente carattere puntuale.*

Le previsioni di Piano relativamente al fabbricato di cui l'immobile è parte, risultano ininfluenti ai fini della presente perizia, mentre per quanto di riferimento alla disciplina degli interventi ammessi, le prescrizioni sono alquanto articolate e restrittive pertanto si rimanda alla consultazione delle norme di attuazione; giova tuttavia osservare che sono consentiti gli interventi che si qualificano come "manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo", ai sensi dell'art. 31, della Legge 05 agosto 1978, n° 457, "Norme per l'edilizia residenziale".

In particolare si precisa che nell'ambito degli stessi, le disposizioni conte-



nute nei vigenti regolamenti igienico-edilizi, si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici dell'immobile.

L'immobile non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137" (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999) (cfr. con Allegato L, zona cerchiata di colore rosso).

In merito alla conformità amministrativa si precisa che quantunque (come già sopra ricordato) non sia stata reperita la comunicazione ex art. 26 della Legge 47/85 presentata al Comune di Genova in data 24 febbraio 1986 dalla precedente proprietà a fronte dei lavori interni eseguiti, posto altresì che non è disponibile la documentazione progettuale originale in ragione dell'epoca di costruzione del fabbricato, tutto ciò premesso, dal confronto della planimetria catastale attuale (cfr. con Allegato G.2) con quella originaria di primo impianto (cfr. con Allegato G.1) datata 1940, si evincono giustappunto delle minime variazioni interne che effettivamente nell'anno 1986 si sarebbero potute realizzare a fronte di una semplice comunicazione, per cui si ritiene ragionevole classificare l'immobile come formalmente conforme.

- continua alla pagina seguente -



9) DESCRIZIONE DEI BENI

Poiché nella consueta prassi delle relazioni predisposte per conto dell'Amministrazione giudiziaria, tendenzialmente viene preferita la sinteticità delle informazioni fornite piuttosto che l'eshaustività dei contenuti che sono alla base delle informazioni medesime, per ogni considerazione di merito afferente le caratteristiche intrinseche:

- del quartiere (o della zona);
- del fabbricato in generale nonché delle sue parti comuni;
- della singola unità immobiliare oggetto della presente relazione;

si rimanda alle esaustive schede di dettaglio in Allegato M.

Superficie complessiva:

- superficie lorda: $\approx 86 \text{ m}^2$ (comprensiva dei muri perimetrali sino al limite dell'edificio, dei muri interni e del 50% per quelli in comune);
- superficie netta: $\approx 65,0 \text{ m}^2$;
- superficie di riferimento: poiché la superficie lorda è maggiore della superficie netta aumentata del 18% (secondo gli usi correnti di piazza), ovvero pari a $\approx 77 \text{ m}^2$, si assume quest'ultima come superficie di riferimento;
- pertinenze accessorie ad uso esclusivo: due poggioli

Superficie commerciale: computando le superfici dei due poggioli, opportunamente omogeneizzate, si determina che la **superficie convenzionale** (S_{cc}) ai fini commerciali è pari a: $S_{cc} = 78 \text{ m}^2$



Amministrazione:

- attuale gestione pro-tempore in capo al Sig. Graziano TETA, con studio in Genova, Via Dattilo, civ. 20R;
- dall'estratto dell'ultimo bilancio preventivo di gestione ordinaria per l'esercizio 2013-14 (cfr. con Allegato S), risulta che le spese annue ammontano a $\cong 981,00$ €;
- insolvenze pregresse: $\cong 4.928$ €;
- spese legali a carico della proprietà: $\cong 1.632$ €
- spese straordinarie previste per l'anno 2014/2015: $\cong 1.524$ €
- totale dovuto: $\cong 9.065$ €.

Documentazione fotografica: in calce è disponibile una sintetica documentazione fotografica (cfr. con Allegato Z) relativa ai punti di ripresa più significativi afferenti gli immediati dintorni del fabbricato e le vie di accesso, il fabbricato in generale e le sue parti comuni, nonché gli interni della singola unità immobiliare oggetto di perizia, il tutto preceduto da alcune immagini relative alle riprese aerofotografiche, che bene inquadrano l'ambito di cui trattasi e l'immobile in questione (fabbricato contraddistinto dal cerchio rosso).

10) STIMA DEL BENE

10.1) RICHIAMI DOTTRINALI

In conformità al già precedentemente ricordato principio di sinteticità delle informazioni fornite, nell'esposizione dei criteri di stima del bene viene perseguita la seguente metodologia:

- in una separata trattazione (cfr. con Allegato N), a vantaggio del lettore o



non propriamente pratico di questo specifico settore oppure interessato ad accertare l'attendibilità del giudizio di stima enunciato nelle risposte al quesito, sono accuratamente illustrati e commentati i preliminari concetti di base della tecnica estimativa, esponendo in dettaglio i criteri di stima impiegati, nonché le relative formule adottate e la conseguente simbologia di riferimento;

➤ nei capitoli che seguono invece, per semplicità e brevità di lettura, si riportano unicamente i risultati dei differenti criteri di stima adottati, laddove per omogeneità di consultazione è stata ovviamente utilizzata la medesima simbologia con il testo propedeutico di cui al paragrafo precedente, a cui si rimanda senza la necessità di alcun ulteriore commento aggiuntivo, risultando del tutto autoesplicativa la comparazione.

10.2) STIMA DIRETTA COMPARATIVA

La ricerca di mercato è stata eseguita mediante le inserzioni pubblicitarie (complete di tutti i riferimenti del caso), pubblicate in differenti siti internet dedicati alle compravendite immobiliari e relativamente ad alcuni immobili posti in vendita nel mese di gennaio 2015 nella fascia comprensoriale di Genova-Sampierdarena, con destinazione d'uso residenziale e per quanto possibile, con similari caratteristiche peculiari (cfr. con Allegato Q).

Tramite le inserzioni di cui sopra, sono state predisposte due sintetiche tabelle riepilogative che si riportano in calce (cfr. con Allegato R), di cui la



prima contenente tutti i dati di comparazione tra gli immobili di riferimento e quello oggetto della presente trattazione, e la seconda i singoli parametri utilizzati nella stima con il *metodo statistico della regressione lineare monoparametrica*, da cui è stata in ultimo determinata la sottostante valutazione di mercato “a nuovo corrente” (con i totali arrotondati ai 50 € più prossimi), con riferito alla superficie commerciale:

$$V_{m1} = 78 \text{ m}^2 * 875,00 \text{ €/m}^2 = 68.250,00 \text{ €}$$

10.3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

I parametri fondamentali per questo criterio di stima, sono quelli appresso sinteticamente riportati:

✓ R = reddito lordo annuo:

- canone mensile di locazione = 350,00 €
- canone annuo: 4.200,00 €

✓ S = spese annue onnicomprensive:

- S_A = spese di amministrazione ordinaria:
 - spese totali di amministrazione ordinaria: 981,00 €;
 - spese di amministrazione ordinaria rimborsate dal locatario alla proprietà: 85%;
- S_I = spese per imposte e tasse (sul reddito annuo lordo):
 - spese per imposte dirette: 21%
 - spese conseguenti alla fiscalità locale: l'Imposta Municipale sugli Immobili nel caso di specie è pari a $\cong 467,7$ €/anno, incidendo da sola per il 11,1% sul reddito annuo lordo
 - spese per tassa smaltimento rifiuti solidi urbani: 1,0%



- complessivamente: $\cong 33,0\%$

• r = rischi di sfritto ed inesigibilità: $4,0\%$ (alto)

• $S \approx \{[981,00 - (981,00 * 85\%)] + [4.200,00 * (33,0+4,0)\%]\} \cong 1.701,15 \text{ €}$

✓ t = saggio di capitalizzazione:

• E_{um} : tasso medio Euribor desunto dagli ultimi sei mesi di rilevamento = $0,21\%$ (cfr. con sito internet www.telemutuo.it)

• *spread*: ricarico che ogni banca decide di aggiungere al tasso di base quale proprio ricavo: sino al 2011 questo divario si aggirava intorno all' $(1,0+1,5)\%$, ma oggi con la perdurante crisi finanziaria è oramai arrivato al $(2,0+2,5)\%$;

• t (al massimo) = $[0,21 + (2,0+2,5)] = 2,21+2,76\%$, che vista l'indeterminatezza di un dato variabile caso per caso ed in ragione della circostanza che l'andamento tendenziale è a salire, si assume per i successivi calcoli, il valore medio del $2,50\%$.

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati):

$$V_{m2} = [(4.200,00 - 1.701,15) : 0,025] \cong 99.954,00 \text{ €}$$

10.4) STIME ALTERNATIVE

A) STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO

Non si tratta di una vera e propria stima, ma di un criterio sbrigativo di valutazione degli immobili di derivazione americana, formulato sulla base degli studi condotti da alcuni istituti specializzati di statistica; avendo tutti i dati



necessari già a disposizione dalle stime precedenti ed adottando il coefficiente statistico (a) pari a 30,0, si determina:

$$V_{m3} = [(4.200,00 - 1.701,15) * 30,0] \cong 74.965,50 \text{ €}$$

B) VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE

Anche in questo caso non si tratta di una vera e propria stima, ma del semplice confronto con il valore dell'immobile dedotto secondo i criteri ammessi dalla vigente normativa in materia fiscale; posti i seguenti dati catastali (cfr. con Allegato F):

✓ rendita = 397,67 €

✓ categoria: A/4

si determina:

$$V_{m4} = (397,67 * 120 * 1,05) \approx 50.106,42 \text{ €}$$

da cui si evince che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta leggermente inferiore a quello derivante dal mero calcolo fiscale.

C) VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Poiché qui non si tratta di predisporre una stima di larga massima, lo scrivente ritiene ben poco utili le comparazioni con le quotazioni desumibili dalla banca dati OMI e le motivazioni di questa affermazione sono dettagliatamente illustrate al capitolo 4 del separato fascicolo di richiami dottrinali in materia di tecnica estimativa (cfr. con Allegato N).



Ciò a prescindere, poiché però trattasi di specifica richiesta del quesito nonché consuetudine e prassi la comparazione con i dati OMI, si riferisce quanto segue:

- Provincia: Genova
- Comune: Genova
- Fascia/zona: Semicentrale (Rolando-Fillak)
- Codice di zona: C21
- Microzona catastale: n° 36
- Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico
- Classificazione secondo lo stato di conservazione: scadente
- Classificazione secondo la tipologia dell'immobile: comparando le singole caratteristiche dell'immobile di cui trattasi con quelle riportate nel "*Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare*" (edito dall'Agenzia del Territorio, versione I, luglio 2005), la classificazione è "*abitazione di tipo economico*".

Stante i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI (cfr. con Allegato T) relativamente alla destinazione residenziale: min. 1.000 €/m² - max. 1.400 €/m², ed anche assumendo a riferimento quello inferiore, si determinerebbe comunque un presunto valore dell'immobile calcolato sulla superficie commerciale, pari a:

$$V_{ms} = (1.000,00 * 78) = 78.000,00 \text{ €}$$

che si allinea ai tre precedenti, evidenziandone quindi (eccezionalmente) una discreta attinenza col caso oggetto di disamina.



10.5) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE

Ai fini di perizia si assume il valore medio (arrotondato) tra i quattro inizialmente determinati, ovvero:

$$V_p = [(V_{m1} + V_{m2} + V_{m3} + V_{m5}) : 4] = \\ = (68.250 + 99.954 + 74.965 + 78.000) : 4 \cong 80.300,00 \text{ €}$$

10.6) OSSERVAZIONI FINALI

Date le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno dover affiggere il valore di mercato così come determinato precedentemente, con i sottostanti due consueti coefficienti riduttivi:

- η_1 = coefficiente riduttivo per vendita all'incanto = 95%
- η_2 = coefficiente riduttivo per difficoltà oggettive connesse con l'immobile di qui trattasi = 85%

Sostituendo si ottiene (arrotondando per eccesso):

$$V_i = 80.300,00 \cdot 95 \% \cdot 85 \% \cong 64.842,00 \text{ €} \rightarrow 64.900,00 \text{ €}$$

Null'altro da segnalare, quindi nulla osta alla vendita dell'immobile; alcune annotazioni finali prima di concludere:

- a) i sopra riportati valori sono comprensivi della proporzionale quota di partecipazione negli enti e spazi che per Codice Civile e Regolamento di Condominio debbono considerarsi comuni;
- b) le stime formulate con i metodi analitici, determinano un valore di mercato



perfettamente in linea con quello derivante dalla stima diretta ma superiore al valore fiscalmente ammissibile;

e) dal punto di vista della regolarità amministrativa, l'immobile deve classificarsi come conforme;

d) stante la circostanza che dagli atti di causa risulta che a tutt'oggi l'esecutante UNIONE di BANCHE ITALIANE s.c.p.a., vanta crediti nei confronti degli esecutati per un ammontare complessivo pari a ≈151.183,85 €, il tutto oltre a futuri interessi e spese, se ne deduce che tramite la vendita del bene all'incanto, la creditrice **NON** potrà rientrare delle insolvenze degli esecutati.

11) RISPOSTE AL QUESITO

Per facilità di lettura, alla luce di tutto quanto sopra esposto si ritiene di poter sintetizzare i concetti precedentemente espressi in queste poche righe di risposta all'articolato quesito formulato, che appresso si riporta integralmente:

a) **Quesito:** *“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 ...”;*

Risposta:

➤ **Art. 567 del C.P.C.:** *“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effet-*



tuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

➤ agli atti di causa era regolarmente depositata tutta la documentazione prevista dall'art. 567 del C.P.C. ed altra è stata integrata dallo scrivente C.T.U.;

b) **Quesito:** “ ... *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 procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali: 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 ...”;*

Risposta:

➤ previo rituale comunicazione di avviso alle parti, l'immobile è stato ispezionato in data martedì 27 gennaio 2015, alle ore 09:00, senza alcuna difficoltà od ostruzionismo da parte degli esecutati;

➤ all'immobile è stato assegnato un valore commerciale pari a 80.300,00 €, ridotto a 64.900,00 € trattandosi di vendita per incanto, così come meglio specificato al capitolo 10, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI, sono i seguenti:



min. 1.000 €/m² ÷ max. 1.400 €/m²

➤ nel caso di cui trattasi, si è assunto a riferimento il valore minimo, ovvero 1.000,00 €/m², che determina un presunto valore commerciale pari a ≅78.000,00 €, che si allinea alla realtà del mercato immobiliare locale;

c) **Quesito:** “ ... 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; 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;

Risposta:

➤ alcuni documenti erano già disponibili agli atti della procedura, altri sono stati reperiti in proprio dallo scrivente;

➤ l'immobile oggetto della procedura è situato in Provincia di Genova, Comune di Genova (GE), Via Chiusone, civ. 8, int. 2, piano primo;

➤ i dati catastali e confini sono stati puntualmente riportati al capitolo 7, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento.

2. una sommaria descrizione del bene;

Risposta:



► come di prassi nelle relazioni predisposte per conto dell'Amministrazione giudiziaria, al fine di privilegiare la sinteticità delle informazioni fornite, per la descrizione del bene oggetto di stima sono state impiegate delle schede di dettaglio a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento (cfr. con Allegato M);

► la planimetria dell'immobile prodotta in calce quale Allegato G, consente di concerto con le descrizioni scritte e le documentazioni fotografiche, una chiara visione dell'immobile in oggetto.

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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Risposta:

► in relazione agli atti di causa e dagli accertamenti eseguiti risultano i seguenti dati e titoli di proprietà: l'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà degli esecutati, ciascuno per quota parte pari ad unmezzo pro-quota indivisa, cui si ascrivono i seguenti dati anagrafici:

- [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED] e residente in Genova, Via Cantore, civ. 62, int. 8;
- [REDACTED], nata a [REDACTED], il [REDACTED] e residente presso il suddetto immobile;

coniugi tra loro in regime di comunione dei beni, dal giorno 17 maggio 2007, il tutto così come meglio specificato ai capitoli 3 e 5, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;



➤ al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da persone presumibilmente extracomunitarie non identificate e che dichiaravano che la proprietaria si era dovuta temporaneamente assentare; a tal fine si precisa altresì che nel certificato dello **stato di famiglia e residenza** della Signora Gloria OKOLIGBE, vengono anche ascritti i seguenti soggetti:

- [REDACTED], nato a [REDACTED];
- [REDACTED], nato a [REDACTED];
- [REDACTED], nato a [REDACTED];

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; 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 (esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);



Risposta:

- per ogni informazione e commento relativamente a trascrizioni ed iscrizioni, si rimanda direttamente ai capitoli 5 e 6;
- l'esecutante UNIONE di BANCHE ITALIANE s.c.p.a., vanta crediti nei confronti della società esecutata per un ammontare complessivo pari a ≈151.183,85 €, il tutto oltre a futuri interessi e spese;
- l'immobile non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137" (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999), così come meglio specificato al capitolo 8, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;
- in relazione agli atti di causa ed agli accertamenti espletati, l'immobile non risulta gravato da altri vincoli, oneri, servitù, pesi o limitazioni d'uso;

5. 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.

Risposta:

- per ogni informazione e commento relativamente a trascrizioni ed iscrizioni, si rimanda direttamente ai capitoli 5 e 6;



6. 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 riscontrate irregolarità specifici il costo della loro eliminazione se possibile;

Risposta:

➤ le questioni inerenti la regolarità edilizia, l'eventuale esistenza di varianti e/o di istanze di sanatoria, nonché il decreto di abitabilità, sono state esaustivamente illustrate in ogni loro aspetto al capitolo 8, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ in sintesi si può riferire che l'immobile deve classificarsi come conforme.

7. "Rediga, anche avvalendosi di delegato abilitato, l'attestazione energetica";

Risposta:

➤ la classe energetica dell'appartamento è la "G", come si evince dall'attestato di certificazione n° 4970, in data 29 gennaio 2015, a firma del Dott. Ing. Roberto SORZANA (cfr. con Allegato U);

d) **Quesito:** " ... 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 con-



guagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.”;

Risposta:

- *le disquisizioni inerenti la proprietà sono già state precedentemente esposte;*
- *l'immobile è unico ed indivisibile, quindi non è richiesta la formazione di lotti di vendita;*

Ulteriori richieste del quesito:

L'esperto dovrà:

- *sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed 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 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria ed 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 ed 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.

Si prega l'esperto di compilare inoltre la scheda riassuntiva della relazione secondo il modello disponibile in cancelleria.

L'esperto, autorizzato dal giudice, ritira dal fascicolo la documentazione ipotecaria e catastale”.

Risposta:

➤ la consulenza tecnica d'ufficio si è svolta regolarmente e senza impedimenti di sorta, per cui non si ritiene di dover aggiungere alcunché ad integrazione di quanto già in precedenza riferito e descritto.

12) CONCLUSIONI

Con la presente relazione tecnica di perizia, redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati, sulle informazioni assunte e salvo ogni migliore accertamento che potesse essere rilevato da ulteriore nuova documentazione prodotta dalle parti, nel pieno convincimento delle motivazioni addotte e nella consapevole veridicità delle informazioni riportate, lo scrivente ritiene, per tutto quanto sopra esposto, di aver fornito un'esauriente risposta al quesito posto, nel pieno rispetto della verità, rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento, demandando all'insindacabile apprezzamento (o meno) dell'Il.^{mo} Giudice Istruttore, ogni valutazione di merito sull'attendibilità dei contenuti della presente relazione, sulla regolarità delle



operazioni peritali e sulla correttezza dell'operato dello scrivente.

Alla presente, prodotta in carta semplice in quanto esente da bollo, si allegano a maggior chiarimento dell'esposizione scritta:

- A] Nomina, verbale di udienza di giuramento e quesito formulato al C.T.U.;
- B] Certificati anagrafici;
- C] Corrispondenza;
- E] Atto di provenienza;
- F] Consultazione per visura catastale attuale e storica;
- G] Planimetria catastale:
 - G.1] di primo impianto;
 - G.2] attuale;
- K] Stralcio cartografia P.U.C.;
- L] Stralcio cartografia del Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela;
- M] Schede descrittive delle caratteristiche dell'immobile;
- N] Richiami dottrinali relativi alle procedure di stima;
- Q] Inserzioni pubblicitarie relative alla vendita di immobili ad uso residenziale situati nel Comune di Genova, nel mese di gennaio 2015;
- R] Tabelle riepilogative dei dati commerciali desunti dalle indagini di mercato condotte tramite le inserzioni pubblicitarie dei siti specializzati nelle compravendite di immobili;
- S] Riparto consuntivo delle spese di amministrazione condominiale per l'esercizio 2013/2014;
- T] Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;



U] Certificazione energetica;

Z] Documentazione fotografica.

Letto, confermato e sottoscritto, addì 10 febbraio 2015, il C.T.U., Dott. Ing.

Armando CASAMASSIMA

o o O § O o o

