TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. FRANCO DAVINI

ESECUZIONE R.E. n. 471/2016

*****

Procedura promossa da:

BANCA CARIGE SPA

contro:

[redacted]

*****

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 sui sopra dall'Ill.mo G.E. Dott. Franco Davini, prestando il giuramento di rito nell'udienza del 05 ottobre 2016.

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 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;

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

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53dd1fb3e16d481cb56f6fafd82aff9c

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 emerga 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 e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
   - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare si verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi,

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53d1fb3e164481cb556fefaf82aff9c

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, 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 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;
- 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;

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53dd1fb3e15d481cb556fdfaf82eff9c

- 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 13 ottobre 2016 inviava raccomandate R/R alla

e all'avvocato Giorgio Lamanna (rappresentante creditore procedente) indicando la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali ovvero il 25 ottobre 2016 alle ore 9.30 (ALLEGATO 1).

La raccomandata inviata all'avvocato è stata regolarmente ritirata il 19/10/2016, mentre la restante ad oggi non è ancora stata ritirata.

Nella data e ora indicati è stato effettuato il sopralluogo dando inizio alle operazioni peritali. Sul luogo era presente l'esecutata

Il bene immobiliare oggetto delle operazioni peritali risulta ubicato nel Comune di Busalla (GE) e così identificato: unità residenziale piano terra, civico 45D di via Seminella Crocefieschi.

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

L'appartamento situato in Busalla (GE) via Seminella Crocefieschi civ. 45D piano terra confina:

a nord:	con intercapedine verso terrapieno;
a sud:	con terreno in comune con altra unità immobiliare dell'edificio;
a ovest:	con terreno in comune con altra unità immobiliare dell'edificio;
a est:	con terreno in comune con altra unità immobiliare dell'edificio;
sopra:	con altra unità immobiliare;

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53dd1fb3e164481d558efaf82eff9c

sotto: con terreno.

Il bene immobiliare oggetto di stima è un lotto unico in comproprietà censito al N.C.E.U. - Catasto Fabbricati del Comune di Busalla con i seguenti dati:

Comune	Busalla (B282)
Sezione	
Foglio	9
Particella	157
Subalterno	2
Zona censuaria	
Categoria	A/7
Classe	2
Consistenza	2,5 vani
Rendita catastale	329,24 euro

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

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

La visura catastale riporta come intestatario dell'immobile la sig.ra [redacted] (esecutata) per la piena proprietà.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un'unità residenziale ubicata a Busalla (GE), in località Camarza, precisamente al civico 45D di via Seminella Crocefieschi posta al piano terra dell'edificio risalente al 1972 circa.

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra con n. due unità immobiliari, una per piano, con accessi indipendenti.

L'accesso all'edificio è praticato attraverso un cancello che introduce al terreno in comune alle due unità.

Il fabbricato è in mediocre stato di conservazione.

L'appartamento oggetto di perizia è composto da: ingresso (mq 5 circa), camera (mq 12.5 circa), soggiorno con angolo cottura (mq 27,5 circa), bagno (mq 3,5 circa) e un piccolo corridoio-sottoscala (mq 1,5 circa).

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53dd1fb3e16d481cb555fcfaf82eff9c

L'appartamento ha una dimensione di 60 mq lordi circa e 50 mq netti circa e un'altezza interna media di m 2,70 circa.

L'unità immobiliare è stata oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia nel 1999 con cambio di destinazione d'uso da cantina e deposito ad uso abitativo con opere interne che hanno riguardato la chiusura della zona di ingresso esistente al fine di rendere l'unità abitativa congrua sotto il profilo igienico sanitario e l'ampliamento del bagno; opere che hanno lievemente modificato il solo prospetto sud.

La pavimentazione dell'appartamento e il rivestimento del bagno sono in piastrelle di ceramica, le pareti sono rasate a calce e tinteggiate come tutti i soffitti.

Gli infissi esterni sono tutti in legno, tinteggiati e in mediocri condizioni così come la porta di ingresso.

Le finestre del bagno e della camera sono in legno con vetro singolo risalenti alla costruzione dell'edificio e in mediocre stato di manutenzione mentre nel soggiorno con angolo cottura sono in pvc con vetro camera installate nel 2000 circa.

L'appartamento oggetto della procedura peritale, come meglio evidenziato dalla documentazione fotografica di riferimento (ALLEGATO 3) occupa l'intero piano.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo a mezzo di caldaia murale alimentata a Gpl installata nel 2009 circa con radiatori in alluminio e termostato di zona ma privo di valvole termostatiche; la caldaia è installata all'interno dell'appartamento, nel bagno.

E' inoltre presente una stufa a *pellet* installata nel soggiorno per il solo riscaldamento della stanza senza canalizzazione per gli altri ambienti.

L'impianto elettrico è sfilabile, sottotraccia con contatore elettronico e interruttore differenziale installati esternamente accanto alla porta di ingresso dell'appartamento al piano terreno.

Il contatore dell'acqua è installato in una nicchia chiusa posta a circa 100 metri dal fabbricato, all'inizio della strada che vi conduce.

L'unità residenziale non è dotata di altre pertinenze.

3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile posto in comune di Busalla via Seminella 45D censito al Catasto fabbricati di Busalla al Foglio 9 part. 157 sub. 2 (già part. 250 sub. 2) cat A7/ classe 2 vani 20,5 superficie catastale totale mq 62 totale escluse aree scoperte mq 61 e al Catasto terreni Foglio 9 part. 157-158 (terreno in comune con altra unità immobiliare dell'edificio) a tutto il 18 ottobre 2016, risulta di proprietà della signora:

In forza di atto ricevuto dal Notaio Francesco Bonini di Ronco Scrivia in data 22/05/1999 rep. N. 29619 trascritto a Genova il 25/05/1999 al RPN. 9865, bene escluso dal regime della comunione legale

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53dd1fb3e16d481cb536fefaf62eff9c

(acquistata unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio 9 particella 250 sub. 2, successivamente modificata in particella 157 sub. 2 per variazione identificativo per allineamento mappe in data 07/04/2003 n. 45932.1 in atti dal 07/04/2003 protocollo n. 141578), da
nata a Genova il 08/02/1926.
Alla signora sopra generalizzata, l'immobile pervenne in proprietà, in più ampia superficie, con titolo anteriore al ventennio.

Dal controllo effettuato sull'anagrafe tributaria presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate Genova non risulta nessun contratto di locazione registrato a nome della debitrice né come dante causa né come avente causa.
Ad oggi l'immobile risulta occupato dal sig. .....
ome risulta dallo stato di famiglia (ALLEGATO 4).

4. FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTERANNO A CAPO DELL'ACQUIRENTE

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, ma risulta tutelato dal vincolo paesaggistico ambientale art. 142; risulta collocato in una zona di confine tra ambito libero e ambito oggetto di vincolo idrogeologico dalla carta redatta ai sensi del Regio decreto n. 3267 del 30/12/1923.
Sull'area di pertinenza del fabbricato vengono indicati due posti auto scoperti vincolati come pertinenza alla nuova unità abitativa creata come da Atto di Asservimento del 24/10/1988 a rogito del Notaio Francesco Bonini di Ronco Scrivia, n. di Repertorio 28432, Raccolta n. 4290 registrato a Genova il 28/10/1999 (ALLEGATO 5).
Lo stato civile dell'esecutata sig.ra è stato rilevato presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Genova ed è il seguente: coniugata con il in regime di separazione dei beni (ALLEGATO 6).

5. FORMALITA' E VINCOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sull'immobile grava la seguente <u>iscrizione ipotecaria</u>:
<u>02/11/2015 RPN. 4403</u> – Ipoteca Giudiziale in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Genova in data 18/05/2015 rep. n. 2086 a favore Banca Carige Spa-Genova, contro

beni). Somma iscritta Euro 65.000,00 a fronte della somma portata in decreto pari ad Euro 25.000,00.

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53dd1fc3e16d481cb558fefaf82eff8c

Sull'immobile risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

29/10/1998 RPN. 17708 – Atto unilaterale d'obbligo edilizio ricevuto dal Notaio F. Bonini di Ronco Scrivia in data 24/10/1998 rep. n. 28432, a favore Comune di Busalla contro '

[illegible], con cui si dichiara di vincolare la porzione di terreno in Busalla adiacente alla casa da terra a tetto in via Seminella civ. 45D e distinta al Catasto Terreni al Foglio 9 part. 157, a due posti auto.

18/07/2016 RPN. 15215 – Pignoramento immobiliare a favore Banca Carige Spa-Genova, contro [illegible] per la somma di Euro 27.672,00 oltre interessi e spese.

Si precisa che nell'atto di pignoramento non è indicato il terreno e quindi non grava sullo stesso.

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Lo stabile risulta collocato a Busalla, comune montano in provincia di Genova, fuori dal centro, in via Seminella Crocefieschi civico 45 D, in zona E1 (agricola) secondo la definizione del Piano Regolatore Generale del Comune di Busalla approvato con D.P.G.R. n. 981 del 5/10/1993 e s.m.i. (ALLEGATO 7).

Da apposita ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Busalla (GE) in data 25/10/2016 sono emersi il progetto di costruzione del fabbricato con licenza edilizia n. 648 del 1972 e la pratica edilizia di cambio destinazione d'uso da cantina ad abitazione avvenuta nel 1998 (ALLEGATO 8).

Contestualmente è stata inoltrata dalla scrivente una richiesta di esistenza di condoni edilizi ottenendo risposta verbale negativa.

La suddetta documentazione è conforme con lo stato dei luoghi verificato dalla scrivente.

Per l'unità immobiliare sita in via Seminella Crocefieschi con il civico 45 D, piano terra, risulta la certificazione di abitabilità (Comune di Busalla, certificato n. 21-98/1782) (ALLEGATO 9).

7. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche del bene in oggetto della procedura, 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.

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53dd1fb8e18d481cb556fcfaf82eff9c

8. ATTESTAZIONE 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 49304 del 15/11/2016 (ALLEGATO 10).

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Criteri 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 (ALLEGATO 11).

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 60 circa.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della sola superficie principale per l'assenza di superfici secondarie misura complessivamente mq 60.

Considerando che le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la destinazione d'uso residenziale media della zona indicano un valore che varia da un minimo di 560,00 €/mq e un massimo di 810,00 €/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 560,00 €/mq.

mq 60 X 560,00 €/mq. = € 33.600,00

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a euro 33.600,00.

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

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53de31b3e16d481cb556fefaf82eff9c

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

mq 60 X 560,00 €/mq. = € 33.600,00

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, 20 novembre 2016.

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53dd1fb3e16d481cb558fafaf82cff9c

Allegati:

1. comunicazione inizio operazioni peritali
2. visure e planimetria catastali;
3. rilievo planimetrico e fotografico;
4. stato di famiglia;
5. atto di asservimento e planimetria del 1998;
6. stato civile e estratto di matrimonio;
7. Piano Regolatore Generale;
8. Licenza edilizia 648/1972 per costruzione fabbricato;
9. Certificato di abitabilità;
10. attestato di prestazione energetica (APE);
11. stralcio banca dati OMI.

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53dc1fb3e16d481cb556fefaf82eff9c