

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell' Esecuzione Dott. R. Ammendolia

(R.E. 505 / 2015 *** pross. Ud. 26.02.2016)

Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura per Giudizio di esecuzione immobiliare ai sensi dell'art.569 c.p.c., promosso da:

- **ITALFONDIARIO S.p.A.**

precedente

Avv.to Gianmaria VOLPE

contro

- [REDACTED]

- [REDACTED]

debitori esecutati

P.T.C. - PROCESSO CIVILE TELEMATICO - Relazione d'Ufficio firmata digitalmente

PREMESSA

Lo scrivente Geom. Salvatore NASSANO, libero professionista con studio in Genova Corso Belvedere 45-17, tel. 010/ 64.22.876, iscritto nell'elenco dei consulenti tecnici di codesto onorevole Tribunale, è stato nominato in data 09.10.2015 dall'Ill.mo G. E. Dott. R. AMMENDOLIA, Consulente Tecnico d'Ufficio nel giudizio indicato in epigrafe per la valutazione dell'immobile pignorato di proprietà degli esecutati, sito in Genova (Ge), Via San Quirico Civ. n° 117 Int. 11.

Fuori udienza il giorno 20.10.2015, il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito dinnanzi l'Ill.mo G.E. e, ritirando la documentazione ipocatastale, è stato invitato a rispondere al seguente **QUESITO**:

a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando all'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 precedente e ai comproprietari della dato e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in



atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire anche tramite collaboratori 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 all'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 condominiali gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 condominiale non pagate negli ultimi due anni 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 e 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.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie
- i pignoramenti e le 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 prevista 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 alla 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 dell'istanza di condono edilizio che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28



febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

- 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;
- formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

capitolo 1: FORMAZIONE DEI LOTTI e IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO della VENDITA

LOTTO UNICO:

Unità residenziale, sita in Genova Pontedecimo, Via San Quirico Civ. 117, Int. 11.



1- IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena Proprietà dell'unità Immobiliare residenziale sita nel Comune di **Genova**, Provincia di **Genova**, Delegazione **Pontedecimo** (circoscrizione V - Valpolcevera), posta al piano quarto del fabbricato distinto con il **Civico N. 117 di Via San Quirico**, e precisamente:

ABITAZIONE contraddistinta con l'interno N. **11**, composta da:

- ingresso/soggiorno, corridoio, cucina abitabile, n. 2 camere da letto e locale per servizi igienici.
- pertinenze esclusive: nessuna;
- pertinenze comuni: parti comuni condominiali;
- accesso da: Atrio e vano scala comune Civ. 117;
- servitù attive / passive: ///////////////.

1.1- DATI TECNICI

- superficie utile: mq 58,00 circa;
- superficie lorda: mq 71,00 circa;
- superficie accessori: ///////////////

- altezza interna: m 3,10.

1.2- Calcolo SUPERFICIE COMMERCIALE

Abitazione	= Mq	71,00 x 1,00	= Mq	71,00
Superficie accessori	= Mq	0,00 x 0,00 x 0,00	= Mq	0,00
<u>SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA</u>			= <u>MQ</u>	<u>71,00</u>

1.3- IDENTIFICATIVI CATASTALI (Cifr. All. 3):

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati di Genova in capo agli esecutati, proprietari in ragione di 1/2 ciascuno, complessivamente per l'intera proprietà, come segue:

Sez.	Fg.	Map	Sub	ZC	Cat	Cl	Consist.	Rendita	Ubicazione
SQ	7	221	13	4	A/4	2	4,5 Vani	€ 199,87	Via S. Quirico 117/11, p. 4

Denunce di Variazioni e/o accatastamenti:

Per l'unità immobiliare in esame, risulta agli atti la seguente denuncia di variazione:

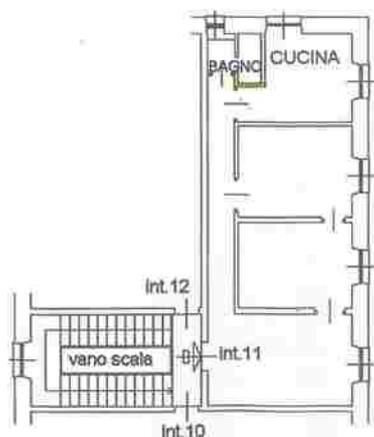
- Den. Var. N. 43106 / 15.11.2004, Prot. GE0278935, per Diversa distribuzione degli spazi interni.

1.4- REGOLARITA' CATASTALE

Con l'entrata in vigore del D.L. 78/2010 e succ. mod.i gli atti notarili devono contenere – pena nullità – la dichiarazione di conformità catastale oggettiva e soggettiva, i cui contenuti sono stati illustrati nella Circolare n. 2 / 2010 dell'Agenzia del Territorio. Si forniscono quindi tali elementi.

REGOLARITA' OGGETTIVA (planimetria catastale, cfr all. sub. 3c)

Dal raffronto eseguito con lo stato dei luoghi, si dichiara che la planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati datata 15.11.2004, NON risulta conforme allo stato di fatto, a seguito di modeste modifiche della distribuzione interna dei vani, come in appresso schematizzato.



STRALCIO PLAN. CATASTALE



SITUAZIONE ATTUALE

Necessaria presentazione di Denuncia di Variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria catastale.



REGOLARITA' SOGGETTIVA (ditta catastale)

La attuale Ditta catastale " [REDACTED]

" [REDACTED] " corrisponde agli attuali intestatari dell'immobile, a seguito della introduzione agli atti della voltura del rogito notarile di compravendita stipulato il 16.03.2005.

1.5- CONFINI

L'UNITA' IMMOBILIARE, da nord in senso orario, confina con: Vano scala, appartamento interno 12, muri perimetrali su distacco, muri perimetrali verso Viale privato A. Dellepiane ed appartamento interno 10; sopra con il sottotetto del fabbricato, sotto con l'appartamento int. 8.

1.6- DESCRIZIONE SOMMARIA della zona e delle infrastrutture

La zona entro la quale trova ubicazione il bene immobile in esame, è periferica, nella delegazione di Pontedecimo, a breve distanza dallo svincolo del casello autostradale di Genova Bolzaneto, dalla Stazione Ferroviaria di Genova San Quirico. La zona presenta caratteristiche residenziali di tipo economico / popolare, ed è caratterizzata dalla carenza di parcheggi; la zona è servita da infrastrutture e servizi pubblici.

1.7- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**- PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO**

Fabbricato a forma pressoché regolare, la cui costruzione può essere ricondotta sulla scorta della tipologia costruttiva ai primi anni del 1900, con struttura portante mista: struttura muraria in elevazione ed orditure orizzontali in cemento armato. Il fabbricato è disposto su 5 piani fuori terra. Lo stesso presenta caratteristiche edilizie residenziali di tipo popolare, con finiture di tipo normali, in appresso indicate:

FINITURE EDIFICIO: i prospetti sono intonacati alla genovese e tinteggiati; la copertura è a falde inclinate, ultimate con manto di copertura in tegole di laterizio.

Portone in alluminio anodizzato e vetro; Atrio con pavimento in piastrelle di graniglia; pianerottoli con pavimento in getto di graniglia; pedate scale in marmo bianco di Carrara, ringhiera di protezione in ferro.

FINITURE ABITAZIONE: porta di accesso in legno tamburato a due ante; pavimenti in piastrelle di ceramica posate in diagonale; pavimenti di finto parquet flottante poggiato al di sopra dei pavimenti originari; pavimento e rivestimento locali cucina e servizio igienico in piastrelle di ceramica; finestre in alluminio anodizzato preverniciato a colore bianco e vetrocamera, dotati di persiane in legno ad ante, fatta eccezione per le finestre del locale cucina, ancora originarie, in legno e vetro; porte interne in legno tamburato; il servizio igienico dotato è dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, vaso, bidet e box doccia; la rubinetteria è di tipo corrente; pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati.



- IMPIANTI TECNOLOGICI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Sono presenti i seguenti impianti: citofono con apri porta elettrico condominiale; ascensore assente; presenti impianti elettrico, idrico-sanitario, gas, allaccio defluenze acque nere, riscaldamento e produzione acqua calda autonomi con calderina a gas - metano e piastre radianti in alluminio; NON è stata fornita alcuna certificazione e documentazione a riguardo.

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA (Cifr. All. 9)

Non essendo stata fornita dagli esecutari, lo scrivente ha predisposto la Attestazione dell'indice di Prestazione Energetica N. 7874 / 19.02.2016, trasmessa nel sistema informatico della Regione Liguria il 24.02.2016, che si allega alla presente relazione e dalla quale risulta la classe energetica G e l'indice di prestazione energetica globale pari a 153,67 kwh/m² anno.

- ESPOSIZIONE, ORIENTAMENTO, LUMINOSITÀ E PANORAMICITÀ

L'Abitazione, ubicata al piano quarto, gode di sufficienti caratteristiche di luminosità; l'esposizione e l'orientamento sono rivolte a Sud ed Est; la stessa essendo rivolta verso il Viale privato Dellepiane e la zona collinare, presenta normali caratteristiche di panoramicità.

1.8- STATO di MANUTENZIONE e CONSERVAZIONE

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione del fabbricato, può definirsi NORMALE. Nulla da segnalare dal punto di vista statico.

Anche l'unità immobiliare in esame è in NORMALI condizioni di manutenzione e conservazione, con le seguenti eccezioni:

- piccola traccia di infiltrazione presente sulla muratura perimetrale, al di sotto del davanzale della finestra del locale cucina, a causa di una probabile perdita della tubazione dell'impianto di riscaldamento, in prossimità dell'attacco sulla piastra radiante; tenuto conto delle discrete condizioni di manutenzione e conservazione dei prospetti, si tende ad escludere che tale infiltrazione possa trarre origine dalle parti esterne del fabbricato.

- pessimo stato manutentivo delle finestre in legno del locale cucina e di tutte le persiane in legno.

2- REGOLARITA' EDILIZIA

L'accertamento della regolarità edilizia è stato condotto dallo scrivente sulla base di ricerche effettuate c/o l'ufficio ARCHIVIO PROGETTI del Servizio Edilizia Privata, L'UFFICIO CONDONO EDILIZIO e l'UFFICIO DECRETI DI ABITABILITÀ del Comune di Genova, oltre al confronto dello stato dei luoghi, sia con i progetti edilizi depositati, sia con la planimetria catastale.

- EPOCA DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO E PROGETTO EDILIZIO ORIGINARIO

Agli atti dell'archivio del Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova NON è reperibile il progetto edilizio relativo alla costruzione del fabbricato.

L'epoca di costruzione dell'edificio è da ricondurre ai primi anni del 1900, comunque in epoca antecedente il 17.08.1942, data di promulgazione della legge N. 1150.



- DECRETO ABITABILITA' / AGIBILITA'

Per l'edificio NON è stato rilasciato alcun Decreto di Abitabilità in quanto non previsto al momento della costruzione.

- PROGETTI EDILIZI, CONDONI EDILIZI, SANATORIE, COMUNICAZIONI OPERE INTERNE

Per l'unità immobiliare in esame, è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 24.11.2003, N. 326 e della L.R. 05/2004 (Cfr. All. sub. 6)).

Istanza di condono edilizio protocollata al N. 1207, presentata dalla Sig.ra De Negri Felicina in data 04.11.2004 per il mantenimento di opere interne realizzate nell'anno 2000, che ha comportato il versamento delle oblazioni di € 516,00 per lo Stato e di € 51,60 in favore della regione Liguria; oneri di urbanizzazione non dovuti. In seguito a tale istanza il Comune di Genova ha rilasciato Titolo Edilizio in Sanatoria N. 1119 / 19.06.2006.

Le opere oggetto di condono edilizio, documentate e rappresentate graficamente negli allegati alla presente relazione, sono state regolarmente denunciate al Catasto Fabbricati, come già illustrato al capitolo 1.3.

- VERIFICA STATO DI FATTO

La verifica della regolarità edilizia, viene effettuata dal sottoscritto CTU mediante raffronto dello stato dei luoghi rispetto agli elaborati grafici allegati alla istanza di condono edilizio ed alla planimetria catastale presentata il 15.11.2004, che risultano tra loro corrispondenti.

Dal confronto, si rilevano ulteriori modifiche alla distribuzione interna, in assenza di titolo edilizio, ed in particolare: "ampliamento del locale servizio igienico reso di forma regolare, la chiusura di un vano porta ed il tamponamento interno di una delle finestre del vano cucina".

Allo stato non è stato possibile stabilire l'epoca di realizzazione di tali opere le quali verosimilmente sono state eseguite in epoca successiva al 15.11.2004 (presentazione della variazione catastale).

- CONCLUSIONI - CONSIDERAZIONI ART. 46 COMMA 5 DEL DPR 06.06.2001, N. 380

L'immobile è irregolare dal punto di vista edilizio: tuttavia le modeste difformità accertate non limitano la commerciabilità dell'immobile in quanto le stesse, peraltro conformi al Regolamento Edilizio Comunale di Genova, rientrano tra gli ABUSI NON PRIMARI.

E' possibile sanare le difformità accertate sia dal punto di vista edilizio, sia da quello catastale: per le relative procedure di regolarizzazione, vedere successivo capitolo 4.3 della presente relazione.

L'IMMOBILE RISULTA CORRETTAMENTE IDENTIFICATO SIA DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE, SIA MEDIANTE L'INDICAZIONE DEI SUOI CONFINI.

**3- STATO DI POSSESSO / Occupazione - RESIDENZA DEGLI ESECUTATI****3.1- STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO (CFR ALL. SUB. 05)****3.2- RESIDENZA DEGLI ESECUTATI**

Da indagini condotte c/o l'ufficio di anagrafe di Comune di Genova, nell'abitazione oggetto di espropriazione non risultano residenti.

Dagli atti dell'Ufficio Anagrafe, gli esecutati sono residenti in Genova Corso L. A. Martinetti Civ. 4/7.

L'immobile è comunque nella disponibilità e nel possesso degli esecutati, al momento del sopralluogo sono stato accompagnato da una persona che si è qualificata madre della Sig.ra [REDACTED], che si è rifiutata di fornire le proprie generalità.

Al momento del sopralluogo l'immobile era certamente disabitato, verosimilmente da poco tempo, il contatore di energia elettrica erogava regolarmente corrente.

L'abitazione era completamente arredata e con presenza di vestiario ed oggettistica di varia natura.

4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE - ONERI

4.1- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

4.1.1- Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2- Convenzioni Matrimoniali: al momento dell'acquisto dell'immobile, in data 16.03.2005, in esame gli esecutati hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione legale secondo il diritto ecuadoriano, assimilabile alla comunione dei beni vigente in Italia (cfr atto provenienza all. 13);

L'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Genova, ha dichiarato in data 20.01.2016 di non aver rinvenuto nei registri comunali, alcun atto di matrimonio trascritto riguardante nominativi con generalità riconducibile agli esecutati (Cfr doc. all. 05).

4.1.3- Atti di asservimento urbanistico, convenzioni, ecc: nessuno.

4.1.4- Altre limitazioni d'uso, servitù, ecc: nessuna.

4.2- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

Per la dettagliata esposizione delle formalità, si rinvia alla Certificazione Notarile redatta il 18.09.2015 dal Notaio Enrico SIRACUSANO (ME), alla nota di trascrizione del pignoramento, ed al successivo aggiornamento delle formalità effettuato dal sottoscritto C.T.U. mediante ispezione la Conservatoria RR. II. Di Genova effettuata in data 24.02.2016 (cfr. All. sub. 11).

Saranno cancellate dalla procedura le seguenti formalità:

4.2.1- Formalità di Iscrizione:

- Ipoteca volontaria R. P. N. 3092 / 23.03.2005, di cui alla nota di ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 16.03.2005 Not. Aurelio Morello di Genova (Ge) Rep. 113635, Racc. 18796 per il capitale iniziale di € 78.000, da estinguersi in n. 25 anni; ipoteca di € 117.000,00 contro i coniugi Sigg. [REDACTED], a favore della BANCA INTESA SPA con sede in Milano, C.F. 00799960158, concernente la piena proprietà dell'immobile in esame.



4.2.2- Note di Trascrizione:

- Nota Trascrizione Pignoramento R. Part. N. 12934 / 07.07.2015, di cui alla nota di trascrizione relativa all'Atto giudiziario circa il VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Rep. 5418 / 05.06.2015 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova a favore della Società ISP OBG S.r.l. con sede in Milano, contro i coniugi Sigg. [REDACTED], [REDACTED], concernente la PIENA PROPRIETA' del bene in esame, sino alla concorrenza della somma di € 61.221,67 di capitale, oltre interessi, mora, spese occorrente, competenze, diritti, ecc.

4.3- ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE:

La regolarizzazione delle opere realizzate all'interno dell'unità in esame rientra tra quelli sanabili con procedura semplificata, trattandosi di ABUSI NON PRIMARI conformi al Regolamento Edilizio Comune di Genova.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Sulla base della attuale normativa della Regione Liguria, è possibile regolarizzare le difformità presentando C.I.L.A. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, in sanatoria, ai sensi dell'art. 21bis - comma 03 che comporta l'applicazione di una sanzione di € 1.000.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Necessaria presentazione di Denuncia di Variazione Catastale per l'aggiornamento della planimetria.

Costi previsti: € 1.500 di onorario (oltre oneri fiscali) oltre ad € 1.080 circa a titolo di sanzione e diritti comunali, complessivamente in € 3.000 circa.

*** **

Della svalutazione dell'immobile, riferita ai costi necessari per la sua regolarizzazione, si terrà conto nella valutazione di mercato al succ. Cap. 9.

5- ONERI e PESI di NATURA CONDOMINIALE (Cfr. All. sub. 10)

Il fabbricato di Genova Civ. 117 di Via San Quirico, ove è posta l'unità in esame, è amministrato dallo studio di amministrazioni immobiliari "Sig. ITALO BERRUTI" con sede in Genova, 16164, Via N. Gallino 62 R, Tel. / Fax: 010/ 7856252.

A seguito della richiesta avanzata dal sottoscritto CTU il 15.02.2016, l'amministratore dello stabile ha gentilmente trasmesso la documentazione contabile allegata, esclusa quella relativa alla chiusura dell'ultimo esercizio 2015 (e preventivo 2016), allo stato non disponibile, dalla quale si rilevano gli elementi in appresso indicato, riferiti all'immobile in esame, alla data del 31.12.2015, secondo la situazione preventivata.

5.1- MILLESIMI PROPRIETÀ APPARTAMENTO CIV. 117 INT. 11: 69,00 / 1.000,00

5.2- SITUAZIONE SPESE ORDINARIE A CARICO DELL'IMMOBILE PIGNORATO:

dall'ultimo rendiconto approvato e preventivo per l'anno 2015 a carico della proprietà dell'unità immobiliare pignorata sussiste un debito, per le gestioni 2014 e 2015, di

€ 2.787,75.

5.3- SITUAZIONE SPESE STRAORDINARIE A CARICO DELL'IMMOBILE PIGNORATO:

dai rendiconti forniti non risultano opere di manutenzione straordinaria deliberate ed in corso di pagamento

€ 000,00.

DEBITO COMPLESSIVO al 31.12.2015

€ 2.787,75

A tale cifra dovranno essere aggiunte le somme dovute a congruaggio dell'anno 2015 e gli acconti per la gestione 2016 e seguenti.

Dall'ultimo rendiconto fornito (all. sub. 10), si rilevano i seguenti ulteriori elementi:

- Non sono stati deliberati ulteriori lavori di manutenzione straordinaria;
- Le spese ordinarie ammontano a circa € 850 / anno, pari ad € 70/mese circa;
- L'ultimo versamento effettuato per l'immobile in esame risale al primo acconto 2014, per l'importo di € 350.

6- **TITOLI DELLA PROPRIETÀ'** [Cfr. All. sub. 8]

REGIME VENDITA GIUDIZIARIA: IMPOSTA DI REGISTRO / I.V.A.

Lo scrivente indica i titoli della proprietà del bene oggetto di espropriazione.

L'immobile oggetto della presente procedura sito in Genova (GE) Via San Quirico Civ. 117 Int. 11, è pervenuto di proprietà dei coniugi Sigg. [REDACTED]

[REDACTED], in forza di atto di compravendita 16.03.2005 a rogito Notaio Aurelio MORELLO (Genova) Rep. N. 113634, Racc. N. 18795, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 23.03.2005 R. Part. N. 8091, R. Gen. N. 13604, avendolo acquistato dalla Sig.ra [REDACTED]

Atto al quale si fa pieno riferimento per le provenienze anteriori.

L'immobile oggetto della procedura è stato acquistato da persone fisiche, non imprenditori, pertanto la VENDITA GIUDIZIARIA dovrà essere SOGGETTA ad IMPOSTA DI REGISTRO.

7- **NORMATIVA URBANISTICA**

PRESENZA DI VINCOLI ULTRAVENTENNALI

Con Determinazione Dirigenziale della Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti N. 2015 / 118.0.0/18, conclusiva della Conferenza dei Servizi sul PUC (Piano Urbanistico Comunale) del



Comune di Genova, pubblicata sul sito informatico del Comune di Genova e depositata c/o l'Albo Pretorio e l'Archivio Cartografico del Settore Urbanistica in data 03.12.2015, è entrato in vigore il NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE.

Il NUOVO PUC del Comune di Genova, classifica la zona entro la quale è ubicata l'unità immobiliare in esame alla tavola di assetto urbanistico N. 7 del Municipio V Valpolcevera, quale AMBITO DEL TERRITORIO URBANO, Zona AR-UR AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE.

Sull'area ove è ubicato il fabbricato NON GRAVA IL VINCOLO DI TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI, ai sensi dell'art. 136 della parte III ^ del D. Lgs. N. 42 / 22.01.2004 e ss.mm.i (ex Legge 1497 / 1939).

Il fabbricato in oggetto NON È VINCOLATO A TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO ARCHITETTONICO E MONUMENTALE ai sensi alla parte II ^ del D. Lgs. N. 42 / 22.01.2004 e ss.mm.i, (ex Legge 01.06.1939, n° 1089).

L'area ove sorge il fabbricato è inserita nel PIANO DI BACINO del TORRENTE POLCEVERA.

8- CORRETTEZZA DELLA PROCEDURA

Sulla base delle informazioni raccolte durante le operazioni peritali, dall'analisi della documentazione acquisita e quella agli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. indica le eventuali anomalie e le notizie particolari in appresso indicate:

IN RELAZIONE ALLA PROVENIENZA DELL'IMMOBILE:

Nessuna osservazione.

IN RELAZIONE AI DATI DEL PIGNORAMENTO:

Nessuna osservazione.

IN RELAZIONE ALLA REGOLARITA' EDILIZIA e CATASTALE:

Immobile irregolare dal punto di vista edilizio.

Abusi edilizi sanabili accertati al capitolo 2, le cui procedure per la regolarizzazione edilizia sono illustrate al capitolo 4.3.

9- VALUTAZIONE di MERCATO DETERMINAZIONE PREZZO BASE delle OFFERTE

CRITERIO ESTIMATIVO:

La valutazione dell'immobile è stata condotta con metodo sintetico comparativo, trattandosi di unità immobiliare di cui è agevole accertarne il mercato, tenendo conto quale parametro tecnico di raffronto il metro quadrato di SUPERFICIE COMMERCIALE (cfr cap. 1.2).



Tenendo conto delle indicazioni di mercato correnti di immobili aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il medesimo stato di conservazione e di manutenzione, nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto ha ricavato i **PARAMETRI DI VALORE UNITARI**.

La formula adottata è la seguente:

$$\text{VALORE} = \{ \text{superficie commerciale} \times \text{parametro di valore unitario} \}$$

Ottenuto il VALORE VENALE del bene oggetto di stima, per determinare il VALORE DI MERCATO, ad esso si applicano le riduzioni per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un importo complessivo pari ad € 3.400 (oneri fiscali compresi), così ripartito:

- per regolarizzazione edilizia e catastale: € - 3.000
 - per ripristino tubazione dell'impianto di riscaldamento, intonaco e tinteggiatura € - 400
- € - 3.400**

Lo scrivente quindi determina il **PREZZO BASE delle OFFERTE**, applicando al valore anzi determinato una ulteriore riduzione del **15%** in considerazione dei seguenti fattori:

- La vendita Giudiziarla non è un mercato in regime di libera concorrenza, essendo vincolato alle procedure, norme e circolari, tempi, alle modalità di offerta e di pagamento;
- è auspicabile che alle offerte partecipino più soggetti interessati al bene, ma per giungere a tale situazione occorre che il prezzo del bene messo all'incanto sia appetibile e susciti sul mercato immobiliare giudiziario un apprezzabile interessamento;
- le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dal bene in occasione della vendita impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma corrispondente, e ciò limita in qualche misura la commerciabilità del bene;
- trattandosi di aggiudicazione al miglior offerente, la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché tanto più è contenuto il prezzo base delle offerte, tanto più numerose saranno le offerte aumentando le possibilità (per quanto anzidetto) che si raggiungano valori effettivamente aderenti al mercato immobiliare.



9.1- VALORE DI MERCATO ABITAZIONE IN GENOVA, VIA SAN QUIRICO CIV. 117/11:

PARAMETRO DI VALORE

Lo scrivente fissa in **€ 950,00 / mq** il parametro di valore unitario per l'unità immobiliare, da applicarsi alla superficie commerciale anzi determinata al cap. 1.2., che tiene conto sia delle condizioni e delle caratteristiche di finitura dell'immobile alla data del sopralluogo, sia delle condizioni di manutenzione e conservazione.

9.1.1- CALCOLO VALORE ATTUALE DI MERCATO, QUOTA 1/1 (Quota pignorata)

<u>VALORE di MERCATO q. 1/1:</u> (mq 71 x €/mq 950) =		€	67.450,00
Detrazioni per assenza di garanzia		€	- 3.400,00
		€	64.050,00
Arrotondato a :		€	64.000,00

(EURO SESSANTA QUATTRO mila, 00)

Allo stato attuale, tale cifra rappresenta il più probabile valore di mercato dell'abitazione sita in Genova, Via San Quirico 13/1.

9.2- PREZZO BASE DELLE OFFERTE ABITAZIONE IN GENOVA, VIA SAN QUIRICO 117 / 11:

Applicando al valore di MERCATO anzi determinato, il deprezzamento del 15%, si determina il PREZZO BASE delle OFFERTE del Lotto unico.

PREZZO BASE OFFERTE lotto unico = € (64.000,00 x 0,85) = € 54.400,00

▼ (PREZZO BASE delle OFFERTE LOTTO UNICO) ▼

PREZZO BASE offerte Lotto Unico =

€ 54.400,00

(EURO CINQUANTAQUATTRO - mila Quattrocento / 00)

▲ (PREZZO BASE delle OFFERTE LOTTO UNICO) ▲

**RICAPITOLAZIONE DEI CESPITI
e PREZZI BASE DELLE OFFERTE**

<u>LOTTO</u>	<u>DESCRIZIONE</u>	<u>VALORE DI MERCATO Quota 1/1</u>	<u>VALORE Quota 1/1 pignorata</u>	<u>PREZZO BASE OFFERTE (-15%) Quota 1/1</u>
Unico	Abitazione in Genova (Ge), Via San Quirico, Civ. 117 / 11	€ 64.000	€ 64.000	€ 54.400



10- INDICAZIONE VALORI O.M.I. (All. sub. 07)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare colloca il fabbricato ove è situato l'immobile oggetto della procedura in esame all'interno della ZONA D30 (Periferica/S. Quirico TU. M. - Via Gallesi - Via Gastaldi).

Per le abitazioni di tipo economico, censite al Catasto Fabbricati nella Categoria A/3, i valori OMI riferiti al primo semestre dell'anno 2014 sono compresi tra:

Abitazioni di tipo economico: VALORE MINIMO = € 850 / Mq

Abitazioni di tipo economico: VALORE MASSIMO = € 1.200 / Mq

Il parametro unitario assunto nella valutazione, fissato in € 950 / Mq, è compreso tra i valore minimo e medio.

*** ** *

11- DIVISIBILITA' DEL BENE IN LOTTI DISTINTI

Essendo stata pignorata quota intera dell'immobile, lo scrivente precisa che non è necessaria la verifica se l'immobile sia comodamente divisibile in natura in lotti distinti ed autonomi da assegnare ai comproprietari, con eventuali conguagli in denaro.

12- DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DAL C.T.U.**12.1- OPERAZIONI PERITALI:**

- nomina con ordinanza in data 09.10.2015, in qualità di esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. dott. R. Ammendolia;
- giuramento effettuato il 20.10.2015 presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari;
- effettuazione del sopralluogo solo in data 08.02.2016, dopo essermi recato personalmente alla residenza degli esecutati, onde evitare il ricorso all'accesso forzoso e notificare loro la comunicazione di inizio delle operazioni peritali che non hanno ritirato all'Ufficio Postale ma che non è stata sottoscritta; in precedenza lo scrivente aveva già inviato analogo comunicazione A.R. il 17.11.2015, rimasta inesitata e rispedita al mittente per compiuta giacenza; effettuato tentativo di accedere all'immobile in esame per verificare la presenza di eventuali occupanti; alcuni vicini hanno confermato che in effetti l'immobile era disabitato da parecchio tempo.

All'atto del sopralluogo era presente una persona qualificatasi la madre della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] senza tuttavia fornire le proprie generalità, e rifiutandosi di sottoscrivere la notifica a mano relativa all'inizio operazioni peritali.

12.2- ACCESSO PRESSO ENTI ED UFFICI PUBBLICI:

- Agenzia del Territorio di Genova, per l'acquisizione della visura, della planimetria catastale in atti e la planimetria catastale originaria;
- visura presso l'ufficio Visura Progetti, Ufficio Condoni Edilizio, Ufficio Decreti di Abitabilità ed Archivio Storico del Comune di Genova al fine di reperire la documentazione edilizia a riguardo della costruzione del fabbricato e dell'unità immobiliare in esame;
- Comune di Genova, Ufficio Cartografico al fine di verificare la normativa urbanistica ed accertare l'eventuale presenza di vincoli ultraventennali;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, al fine di accertare lo stato di occupazione dell'immobile in esame, la residenza degli esecutati e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova al fine di aggiornare la documentazione ipo-catastale agli atti.

12.3- ACQUISIZIONE ULTERIORE DOCUMENTAZIONE PRESSO UFFICI PRIVATI:

- copia Atto di provenienza, c/o Notaio Aurelio Morello di Genova;
- documentazione condominiale c/o lo studio di Amministrazioni Condominiali ITALO BERRUTI con studio in Genova Via N. Gallino 62R, Tel. / Fax 010 / 7856252.



12.4- REDAZIONE/PRODUZIONE DI ELABORATI:

- A.P.E. ATTESTAZIONE indice PRESTAZIONE ENERGETICA.

13- **CONCLUSIONI**

La presente relazione, composta di n° 17 pagine dattiloscritte e di n° 12 allegati, viene depositata con relativo piano di vendita. Vengono altresì depositati gli allegati sotto elencati.

*** **

Con la massima osservanza.

Genova, li 26 Febbraio 2016.



Geom. Salvatore NASSANO

Salvatore Nassano

ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173-BIS L. 80/2005

Il sottoscritto Geom. Salvatore Nassano, con studio in Genova Corso Belvedere 45-17, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dalla Società ITALFONDIARIO SPA contro i Sigg. [REDACTED], attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, sia a mezzo di posta ordinaria, sia a mezzo di posta certificata, in data 26.02.2016, nel rispetto della normativa vigente.

Genova, 26.02.2016.



L'Esperto



Salvatore Nassano

(Geom. Salvatore NASSANO)

allegati:

1. STRALCI CARTOGRAFICI
 - a. Stralcio Progetto Preliminare Piano Urbanistico Comunale;
 - b. Viste Aeree e satellitari;
 - c. Stralcio Cartografia Stradale;
 - d. Stralcio di Toponomastica;
2. Documentazione fotografica a colori interne ed esterne;
3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 3.a. estratto di mappa NCT;
 - 3.b. visura storica unità immobiliare;
 - 3.c. planimetria catastale;
 - 3.d. ricevuta docfa 11.11.2004;
4. Comunicazione CTU agli esecutati, per Notifica del sopralluogo;
5. DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA / STATO DI OCCUPAZIONE / STATO CIVILE
 - a. Istanza Richiesta documentazione;
 - b. N. 2 Certificati di residenza;
 - c. Dichiarazione negativa circa lo stato di occupazione dell'immobile;
 - d. Dichiarazione negativa Ufficiale di Stato Civile di Genova;
6. Documentazione edilizia: ispezione online e Pratica Condono Edilizio;
7. Zone e Valori OMI Osservatorio Valori Immobiliari, agenzia del Territorio;
8. Atto di provenienza ;
9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA
10. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE FORNITA DALL'AMMINISTRATORE
 - a. Richiesta all'Amministratore;
 - b. documentazione condominiale fornita dall'Amministratore;
11. Certificazione notarile, documentazione in atti ed aggiornamento doc ipocatastale;
12. Notifica alle parti della CTU in data 26.02.2016.

