



****TRIBUNALE DI GENOVA – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RUOLO ESECUZIONI 558/2015

All'Ill.mo Sig Giudice dell'Esecuzione Dott. Rosario Ammendolia:

Cond. Via Trensasco civ. 2

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE

MEMORIA DEL C.T.U. GEOM. FILIPPO BONANZINGA

PARTE I^A - NOMINA – GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Geom. Filippo Bonanzinga, Libero Professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 1864 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con studio in Genova, via Atto Vannucci civ. 1, nominato dalla S.V. Ill.ma C.T.U. nel procedimento di cui in epigrafe depositato in data 23/9/2015. In data 28/11/2015 ha prestato il giuramento ex art. 569 nanti il Cancelliere Dott. Roberto Beccaria accettando l'incarico e ritirando contestualmente la documentazione ipocatastale per rispondere al seguente quesito.

a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei

Provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e 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 minimo e medio, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

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

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

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento di provenienza e con unica esclusione della relazione notaile 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 la data certa anteriore;
5. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti su 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 tre 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 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, etc.) in particolare verificarsi 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 non risulteranno opponibili all'acquirente

Dovranno essere indicate:

- Le iscrizioni ipotecarie;
- I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. La verifica della regolarità edilizia ed 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'art. 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'aggiudicatari possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

c) 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 titoli da assegnare a ciascun proprietario con gli eventuali conguagli in denaro: fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

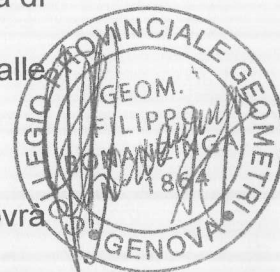
L'esperto dovrà:

- 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 alla 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.

PARTE II^A - RISPOSTE AI QUESITI

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., in data 20 ottobre 2015 ha effettuato l'accesso al bene alla presenza dei Sigg.ri

- Debora Carbone nella Sua qualità di Amministratore pro tempore del Condominio sito in via Trensasco 2 A in Genova
- Il Sig. [redacted] nella Sua qualità di comproprietario dell'appartamento interno 1 di via Trensasco 2 A in Genova;
- La Sig.ra [redacted] nella Sua qualità di comproprietaria dell'appartamento interno 1 di via Trensasco 2 A.

Gli adempimenti effettuati nel corso del sopralluogo sono dettagliatamente descritti nel verbale di inizio delle operazioni peritali allegato alla presente sotto la lettera "A"

1. Il bene oggetto della presente relazione di perizia è identificato al N.C.E.U. dell'Agenzia del Territorio di Genova come segue:

Sezione	STA
Foglio	21
Particella	1870
Subalterno	1
Zona censuaria	5
Categoria	A/3
Classe	4
Consistenza	5 vani

Rendita Catastale 464,81 euro

Copia delle visure storiche catastali e della relativa planimetria del bene sono allegate alla presente sotto la lettera "B".

2. Il bene in oggetto è posto al piano terreno di una palazzina sita in fregio alla via Trensasco e contraddistinta con il numero civico 2 A; l'appartamento, contrassegnato con il numero interno 1, è composto da ingresso, bagno, ampio soggiorno con vano cottura, due camere da letto; lo stato di manutenzione è da considerare ottimo in funzione di recenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che hanno comportato le seguenti finiture:

- a. Pavimenti in ceramica;
- b. Pareti e soffitti tinteggiati con lavabile e/o traspirante, con presenza, nel corridoio di disimpegno, di controsoffitti in cartongesso;
- c. Serramenti esterni in alluminio verniciato dotati di vetrocamera;
- d. Porte interne in legno tamburato;
- e. Persiane in legno alla genovese in cattivo stato di conservazione;
- f. Rivestimenti di bagno e cucina in ceramica;
- g. Apparecchiature igienico sanitarie di tipologia corrente;
- h. Impianto elettrico sototraccia;
- i. Impianto di riscaldamento del tipo autonomo con piastre radianti in acciaio verniciato.

3. Il bene risulta essere in proprietà indivisa dei Sigg.ri:

a. _____ nato _____

_____ in forza di atto di
compravendita a rogito Notaio Piero Biglia in data 25/05/2006,

repertorio 25332, trascritto in Genova con nota n. 15551.1/2006 in atti dal 31/05/2006.

- b. Il precedente proprietario era il Sig. _____ nato a _____ il _____ in forza di atto donazione a rogito Notaio Alfieri Dorote Verganelli in data 09/01/2001, repertorio n. 3752, trascritto con il n. 1683.1/2001 in atti dal 29/01/2001.
- c. In precedenza il bene in oggetto è stato in proprietà della Sig.ra _____ nata a _____ il _____ in forza di atto di compravendita a Rogito Notaio Luigi Ciampi, repertorio n. 47941, trascritto con il n. 5227 del 13/03/1985.
4. Il bene è nel possesso degli esecutati in qualità di comproprietari; non risultano contratti in essere sottoscritti in data antecedente al pignoramento
5. Informazioni sulle spese fisse e di gestione del bene
- a. L'importo delle spese annue per le spese ordinarie di amministrazione ammonta a complessivi euro 476,76;
- b. Sono state deliberate spese straordinarie per ripristino facciate e tetto del condominio cui il bene in oggetto è parte integrante; l'importo riferibile al bene è di euro 26.180,00;
- c. L'ammontare delle spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (**ultimo rendiconto fornito consuntivo ordinarie 2014**), ammonta a euro 1.658,20;
6. Sono state riscontrate le seguenti formalità:
- a. Ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. per concessione di mutuo per complessivi euro 450.000,00, con atto a

Rogito Notaio Piero Biglia del 25/05/2006, repertorio n. 25323, iscritto in data 30/05/2006, R.G. 26347 – R.P. 6535 - n. 231;

b. Atto esecutivo cautelare per pignoramento di immobile a favore di Condominio via Trensasco civ. 2 per euro 21.642,12, iscritto in data 05/08/2015, R.G. 20614 – R.P. 15678 – n. 12

7. Dal punto di vista della regolarità urbanistica risulta la non conformità del bene alle planimetria catastale e quindi l'immobile non è conforme nemmeno al progetto approvato; le difformità sono minime e riguardano solo diversa distribuzione dei locali soggiorno e cucina, con annessione della cucina al locale soggiorno ed eliminazione di parte del corridoio di disimpegno. La posizione è facilmente sanabile ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e successive integrazioni o modifiche;

a. I costi previsti per l'ottenimento della sanatoria sono i seguenti:

- i. Euro 1.000,00 per oblazioni da corrispondere al Comune di Genova;
- ii. Euro 2.000,00 per pratica di regolarizzazione urbanistica e catastale da corrispondere ai professionisti incaricati

8. L'attestazione della prestazione energetica è allegata alla presente sotto la lettera "C"

9. Non risulta dalle schede comunali che sia stato rilasciato il certificato di abitabilità del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte integrante (civ. 2 A di via Trensasco) come risulta dalla scheda allegata alla presente sotto la lettera "D"

10. Trattandosi di proprietà indivisa, lo scrivente afferma che l'immobile non è comodamente divisibile in natura per le sue caratteristiche intrinseche che



ne impediscono una divisione economicamente conveniente; peraltro non potrebbero essere ottenute due unità immobiliari distinte conformi al regolamento edilizio comunale

PARTE III^A - CONSIDERAZIONI GENERALI SUL VALORE IMMOBILIARE

Il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato calcolato come segue:

- La consistenza dell'immobile in oggetto, misurata al lordo delle pareti divisorie interne e delle murature perimetrali, misurate fino alla concorrenza massima di mt. 0,50, è di mq. 75,08;
- I valori minimo e medio riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sono rispettivamente di euro 1.300,00/mq ed euro 1.500,00/mq; (vedere all. "D")
- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile non consentono l'adozione nemmeno del valore minimo indicato statisticamente; l'attuale andamento del mercato immobiliare, ancorchè si parli di una nuova fase di relativo interesse a partire dalla primavera del corrente anno, non consente di prendere in considerazione un valore unitario superiore a euro 1.100,00/mq.
- Il valore unitario sopra indicato tiene nella giusta considerazione lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, giudicato dallo scrivente molto buono;
- Il valore complessivo dell'unità immobiliare (superficie commerciale arrotondata a mq. 75,00) è di euro 82.500,00

- I costi per la messa in regola sotto l'aspetto urbanistico e catastale dell'unità immobiliare ammontano a euro 3.000,00 al netto di Iva
- Le spese condominiali insolute dell'ultimo biennio ammontano a euro 1.658,20 (vedere allegato "E")
- Le spese per opere di manutenzione straordinaria deliberate e ancora da pagare ammontano a euro 16.580,25; (vedere all. "F")
- Le spese di manutenzione straordinaria non pagate fino al mese di agosto 2014 ammontano a euro 8.375,43: (vedere allegato "F")
- **I LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI TETTO E FACCIATE SONO STATI INTERROTTI IN DATA IMPRECISATA CAUSA IL FALLIMENTO DELLA DITTA APPALTATRICE**

PARTE VI^A - IL VALORE DI MERCATO ALLA DATA DELLA PERIZIA

Ritenendo di essere stato sufficientemente esauriente, conclude affermando che:

- il valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di euro

82.500,00

- le spese per la messa in regola urbanistica a catastale del bene ammontano a euro

3.000,00

- le spese condominiali insolute, riferite al 31/12/2014, ammontano a euro

1.658,20

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

Tutto quanto sopra premesso lo scrivente afferma che il valore finale del bene oggetto della presente relazione di stima ammonta a euro

77.841,80,

arrotondati a euro

77.500,00;

il valore complessivo da considerare per la base d'asta è di euro

70.000,00

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

Ritenendo di essere stato sufficientemente esauriente, lo scrivente, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione in merito, in fede si sottoscrive

Genova li, 18 gennaio 2016

Geom. Filippo Bonanzinga



ALLEGATI:

- "A" Verbale di inizio Operazioni peritali
- "B" Documentazione catastale
- "C" Attestato di Prestazione Energetica
- "D" Estratto di scheda comunale dei decreti di abitabilità
- "E" Scheda O.M.I.
- "F" Consuntivi spese di manutenzione ordinaria
- "G" programma spese opere di manutenzione straordinaria
- "H" Documentazione fotografica