

Genova ALBERTO BARBERA
CONSULENTE TRIBUNALE DI GENOVA
VIA SAN TORRENTO, 11/18 - 16133 GENOVA
TEL. 010.247.17.69 - FAX PASSEANTE

TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. N° 824/06

Giudice dell'Esecuzione: Dott. BASOLI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

nel giudizio di esecuzione immobiliare

promosso da:

[REDACTED] - PROCEDENTE

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED] - ESECUSTATI

All'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,
Dott. BASOLI

Genova, 18 gennaio 2008



Il sottoscritto Geom. Alberto BARBERA, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2234 ed inserito nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, domiciliato presso il proprio studio in Genova, Via San Lorenzo 11/10, recapito telefonico num. 010.247.17.69, in qualità di perito incaricato provvedeva a comparire all'udienza del 10 settembre 2007 innanzi la S.V. e, dichiarando di accettare l'incarico, prestava giuramento di rito.

Conseguentemente, il Signor Giudice dell'Esecuzione, poneva allo scrivente il 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;
- b) 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;
- c) 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 profilano 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. 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;
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 (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

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;

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

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.

Al sottoscritto consulente veniva peraltro ordinato di:

- 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;
- 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;
- depositare la propria relazione in Cancelleria almeno 45 giorni prima della prossima udienza, fissata al 22 gennaio 2008, inviando copia della stessa, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito;
- allegare all'originale depositato della relazione, apposita attestazione da cui risultino svolti tali suddetti adempimenti;

- comparire in udienza nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire note alla propria relazione.

Conseguentemente, in ossequio all'incarico ricevuto, il sottoscritto provvedeva a svolgere i necessari accertamenti, sopralluoghi e verifiche.

Pertanto, esaminati attentamente gli atti di procedura ed effettuati i necessari accertamenti in loco, avendo svolto la disamina della documentazione ipocatastale depositata agli atti, nonché svolte le più opportune considerazioni ed analisi sugli elementi di giudizio ed accertamento tecnico messi a disposizione della procedura e/o autonomamente acquisiti durante il disbrigo dalle indagini peritali svolte o presso pubblici uffici, lo scrivente C.T.U., nell'interesse dell'accertamento della verità, provvede a fornire risposta ai quesiti postigli, rispondendo ad ogni singola interrogazione con separata trattazione.

Immobile oggetto di stima

L'immobile in oggetto di stima è situato in Genova, zona San Fruttuoso, nell'edificio condominiale contraddistinto dai civici 66A-B-C-D-E-F di Via Pasquale Berghini, e consiste in un alloggio ad uso abitativo contraddistinto dal civico 66A di Via Berghini, situato al piano primo dell'edificio sopra indicato e composto da ingresso-

corridoio, due camere da letto, soggiorno, cucina, bagno un
poggiolo e un piccolo spazio esterno di accesso esclusivo e
riservato all'abitazione tramite una scala esterna
direttamente collegata con la pubblica via.

L'alloggio in oggetto di esecuzione, nel suo complesso, ha
una consistenza di ca. 92 mq. lordi oltre ad un poggiolo di
ca. 6 mq. ed uno spazio esterno di ca. 5 mq., per una
superficie lorda commerciale complessiva di mq. 95 ca.

L'alloggio si trova in condizioni di discreto stato
manutentivo e conservativo, così come buone sono anche le
condizioni di manutenzione e conservazione dell'edificio
principale, di cui l'alloggio fa parte.

Ai fini di una migliore descrizione delle caratteristiche di
consistenza e distributive dell'alloggio, ovvero per una
descrizione dello stato di fatto dell'alloggio, lo scrivente
geometra ha svolto un rilievo dell'appartamento e redatto la
planimetria in scala 1:100 che viene unita alla presente
relazione (vedere allegato B - pianta dello stato attuale
in scala 1:100).

Dati catastali

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova
l'immobile di cui trattasi risulta censito alla sezione urbana
GED, foglio 39, particella 261, subalterno 5, zona censuaria

1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, rendita Euro 606,84 (vedere allegato A - Visura e planimetria catastale)

Confini

L'immobile, nel suo insieme, risulta posto tra le seguenti coerenze: a sud con la via Pasquale Berghini, a est con l'alloggio contraddistinto dal civico 66B dello stesso caseggiato, a nord con il terrapieno verso la soprastante parte di via Berghini, a ovest con area di distacco con altro caseggiato confinate, sotto con locali commerciali dello stesso edificio e sopra con l'alloggio civico 66C del medesimo caseggiato.

Proprietà

Il bene immobile in oggetto di pignoramento, da quanto dallo scrivente accertato presso l'Ufficio del Territorio di Genova, Servizio Pubblicità Immobiliare, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova e Catasto Fabbricati e Catasto Terreni di Genova, risulta in proprietà di:

~~XX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ per la quota indivisa di 6/8 dell'intera proprietà, odierna eseguita;

~~XX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ per la quota indivisa di 1/8 dell'intera

Fabbricati di Genova, risulta quanto per riassunto si trascrive:

Trascrizioni

A partire dal giorno 12 marzo 1987, data del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, sino al giorno 13 marzo 2007, data di trascrizione del pignoramento, per il bene immobile in oggetto di esecuzione risultano essere pubblicate le seguenti formalità di trascrizione:

• Trasc. n. 9717 del 30/04/2003: atto giudiziario, verbale di pignoramento immobile, del 19.04.2003, emesso dal Tribunale di Genova a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] sopra identificati;

Trasc. n. 6103 del 13/03/2007: atto giudiziario, verbale di pignoramento immobile, del 14.12.2006, emesso dal Tribunale di Genova a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] sopra identificati;

Iscrizioni

A partire dal giorno 12 marzo 1987, data del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, sino al giorno

13 marzo 2007, data di trascrizione del pignoramento, per il bene immobile in oggetto di esecuzione risultano essere pubblicate le seguenti formalità di iscrizione:

- **Iscr. n. 6599 del 08/07/2003:** atto volontario per apertura di credito mediante mutuo quindicennale ed iscrizione di ipoteca a garanzia della somma complessiva di Euro 60.000,00 a favore [REDACTED] con sede in Genova e contro [REDACTED] [REDACTED] sopra identificati.

Anagrafe e stato civile

Riguardo alla richiesta di acquisizione del certificato di residenza dei debitori e di verifica della proprietà degli immobili pignorati anche in relazione al regime patrimoniale degli esecutati, conseguente alla stipula di eventuali convenzioni matrimoniali, il sottoscritto integralmente rimanda alle certificazioni di cui all'allegato D dal quale risulta che l'esecutata - superstita - Sig. [REDACTED] è di stato civile libero in quanto vedova [REDACTED] precedente esecutato.

Situazione edilizio urbanistica

Destinazione urbanistica

L'immobile ove è ubicato l'alloggio di cui trattasi ricade in una zona B, sottozona BB, dove la funzione caratterizzante è la residenza.

Titoli abilitativi

L'immobile in oggetto d'accertamento, nonché l'attuale destinazione ad uso abitativo dello stesso, come epoca di costruzione risale al 1955 circa.

L'edificio è stato costruito in base alla licenza edilizia n. 14523 del 13/06/1953, ovvero in epoca antecedente al 1° settembre 1967 di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Abitabilità

Per l'edificio ove è ubicato l'alloggio in oggetto di accertamento risulta essere stata rilasciata dal Sindaco di Genova l'autorizzazione di abitabilità n. 1874 del 7 luglio 1958 (vedere allegato D).

Regolarità edilizia

Dal riscontro delle risultanze planimetrico catastale con lo stato dei luoghi, come accertati in loco, lo scrivente può

riferire di aver riscontrato modeste difformità di carattere edilizio riferite ad una diversa distribuzione degli spazi interni (opere interne ex art. 26 L. 47/85) relativamente all'alloggio in oggetto di accertamento.

Tali modifiche interne consistono nell'eliminazione della stanza da bagno dal vano soggiorno e sua collocazione nell'originario ripostiglio, la cui conformazione spaziale risulta peraltro diversa da quella originariamente prevista di progetto.

Suddette modeste difformità risultano comunque assentibili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, risultando conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione (epoca di costruzione, anno 1955 circa) che alla data della presente relazione, mediante richiesta di permesso di costruire in sanatoria o comunicazione al Sindaco di Genova della realizzazione di opere interne eseguite in epoca antecedente il 17.03.1985, resa in conformità a quanto stabilito dall'art. 15 del vigente regolamento edilizio comunale.

Stato di occupazione

Da quanto dal sottoscritto consulente accertato in loco e presso i pubblici uffici risulta che l'immobile in oggetto di relazione è attualmente libero, in quanto occupato

dall'esecutata stessa.

Stima

La presente stima viene condotta con metodo sintetico, ovvero per comparazione a valori di beni immobili simili e limitrofi al bene immobile in oggetto di stima, dei quali immobili, simili e limitrofi, sono noto i valori al mq. commerciale.

Pertanto, sulla base delle informazioni che lo scrivente tecnico ha direttamente assunto dal mercato immobiliare della zona ove è ubicato l'immobile da quo, nonché dalle comparazioni eseguite con immobili di noto valore di mercato, ritenuti per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al bene immobile in oggetto di stima, fatte le debite proporzioni, sono stati individuati i valori venali unitari minimi e massimi, riferibili al predetto bene immobile in oggetto di stima, riferiti al metro quadro commerciale, ovvero alla superficie lorda dell'alloggio comprensiva dei muri divisorii e di perimetro e dei semi muri comuni o condominiali, che seguono:

- Valore immob.re unitario minimo: €/mq. 1.300,00
- Valore immob.re unitario massimo: €/mq. 1.500,00

Ai fini della stima, il cui risultato è dato dalla media

aritmetica della somma dei valori unitari minimi e massimi rilevati dal mercato immobiliare della zona ove è ubicato l'immobile da valorizzare, viene assunto, quale valore di riferimento unitario, quello di medio mercato, da cui:

$$(\text{€}/\text{mq. } 1.300,00 + \text{€}/\text{mq. } 1.500,00) : 2 = \text{€}/\text{mq. } 1.400,00$$

Il valore unitario commerciale, come sopra ottenuto, esprime anche la quota parte di valore attribuibile all'immobile in funzione delle parti comuni ed indivisibili dell'edificio di cui fa parte.

Analogamente, noti i parametri tecnici di consistenza delle porzioni immobiliari oggetto di stima ed altresì noti i loro rispettivi valori unitari commerciali, la stima dell'immobile è data dalla somma delle seguenti distinte valorizzazioni:

Stima:

$$\text{Mq. } 95,00 \times \text{€}/\text{mq. } 1.400,00 = \text{€ } 133.000,00$$

(centotrentatremila/00) che rappresenta il più probabile valore di mercato alla data attuale dell'immobile de quo considerato.

Prezzo a base di incanto

Dopo l'attento esame dei risultati di stima sopra esposti, fatte le opportune e dovute considerazioni di natura commerciale, aggiunte e detrazioni, al fine di formulare un prezzo base dell'incanto congruo ad assegnazioni di comune

scambio commerciale, lo scrivente assegna all'immobile in oggetto di relazione il prezzo base dell'incanto di:
Euro 133.000,00 (centotrentatremila/00).

Riepilogo

Alloggio ad uso abitativo sito in Genova, Via Pasquale Beghini civico 66A, posto al piano primo, composto da ingresso-corridoio, due camere da letto, soggiorno, cucina, bagno un poggiolo e un piccolo spazio esterno di accesso, per complessivi ca. 95 mq. lordi, in condizioni di discreto stato conservativo e manutentivo.

Prezzo base d'incanto: **Euro 133.000,00**

Regolarità edilizia: sussistono difformità

Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. con il deposito della presente relazione e la restituzione della documentazione di procedura (documentazione ipocatastale) alla cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nel restare comunque a disposizione per ogni occorrenza, con osservanza si rassegna.

Genova, 18 gennaio 2008

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Alberto Barbera

Geom. Alberto Barbera



ALLEGATI:

- A) Vizuza e planim. catastale;
- B) Pianta stato attuale;
- C) Documentazione fotografica;
- D) Attestato di abitabilità;
- E) Certificati anagrafe.

Il sottoscritto Geom. Alberto Barbera, **ATTESTA** che copia della propria sopra estesa relazione di stima è stata inviata in data 18/1/2008, a mezzo posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori.
In fede.

Alberto Barbera

Win.07-14P1