

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dott. DANIELE BIANCHI**  
**ESECUZIONE R.E. n. 576/2014**

\*\*\*\*\*

**Procedura promossa da:**

**contro:**

\*\*\*\*\*

**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 cui sopra dall'Ill.mo G.E. Dott. Daniele Bianchi, prestando il giuramento di rito nell'udienza del 11 dicembre 2014.

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;**

**b – provveda, quindi, alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;**

**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 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 documentazione ipocatastale, 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;

l'esperto dovrà indicare quali oneri o diritti altrui gravano sui beni; dovrà accertare se l'immobile è posseduto da soggetti estranei e l'epoca in cui è cominciato il possesso, se esso è *sine titulo* e quindi, se esso è idoneo a far maturare l'usucapione in favore del possessore; *il titolo* in base al quale i terzi posseggano l'immobile (acquisendo il contratto, di locazione, di comodato o altro); ove il bene risulti concesso in *locazione*, dovrà accertare, anzitutto, se il contratto è stato stipulato con atto pubblico o scrittura privata autenticata o registrata, con *indicazione della data* (argomento valutabile ex art. 2923cc per l'opponibilità del contratto all'aggiudicatario), e, quindi, dovrà verificare l'entità del canone di pattuito (poiché l'acquirente finale non sarà tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia *inferiore di un terzo* al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni: art. 2923 terzo comma cc);

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;
  7. la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie nel caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;
- d – nell' ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato, oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale il CTU proceda alle necessarie attività idonee a renderlo vendibile per il Professionista delegato;
- e – accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad IVA, accertando – presso il competente Ufficio IVA – o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore);
- f – 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.
- g – Il perito dovrà, altresì procedere alla redazione dell'APE;
- h – Il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.

L'esperto osserverà il disposto dell'art. 173 *bis* c.p.c.

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 diverso dal debitore, ove non già nominato;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il 08/04/2015 ore 10.30 e seguenti l'esperto dovrà depositare la propria relazione *in duplice copia* 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.

Il Giudice autorizza l'esperto all'uso del mezzo proprio, ad avvalersi dell'ausilio di dattilografia per la redazione della stima, nonché al ritiro del fascicolo contenente la documentazione ipotecaria e catastale, da restituire, al più tardi, al momento del deposito della redazione;

\*\*\*\*\*

#### **RISPOSTA AL QUESITO PERITALE ARTICOLATO:**

**a** - La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

**b** - La sottoscritta in data 09 gennaio 2015 inviava raccomandate R/R ai sig.ri \_\_\_\_\_ (debitore), \_\_\_\_\_ (cointestatari dell'immobile), alla \_\_\_\_\_ e alle avvocate \_\_\_\_\_ (rappresentanti creditore procedente) indicando la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali ovvero il 28 gennaio 2015 (ALLEGATO 1).

Le raccomandate inviate alle avvocate e alla sig.ra Manitto Rosalba sono state regolarmente ritirate il 14 e il 15/01/2015, mentre le restanti sono tornate alla scrivente dopo la giacenza postale non essendo state ritirate.

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 interno 3, piano secondo, civico 6 di via Martiri del Turchino, Per la stima del bene in oggetto si rimanda al paragrafo finale, "Valutazione del prezzo finale a base d'asta".

#### **c – 1. CONFINI ED IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'IMMOBILE**

L'appartamento situato in Busalla (GE) via Martiri del Turchino civ. 6 int. 3 piano secondo confina:

a nord:	con vuoto su cortile
a sud:	con vuoto su cortile
a ovest:	con vano scala e vuoto su cortile
a est:	con vuoto su cortile
sopra:	tetto esterno
sotto:	altro appartamento (civ. 6 int. 2)



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

Comune	Busalla (B282)
Sezione	---
Foglio	14
Particella	17
Subalterno	3
Zona censuaria	----
Categoria	A/4
Classe	1
Consistenza	7,5 vani
Rendita catastale	445,44 euro

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

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

La visura catastale riporta come intestatario dell'immobile la sig.ra Adamo Maria Pia (madre dell'esecutata) per la piena proprietà.

## **2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di un'unità residenziale ubicata a Busalla (GE), in zona denominata Le Cascine, precisamente all'interno 3 del civico 6 di via Martiri del Turchino posta al secondo e ultimo piano dell'edificio risalente al 1920 circa.

L'edificio è composto da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, scala unica con n. quattro abitazioni e cantine, senza ascensore, dotato di impianto citofonico, acqua diretta e antenna TV centralizzata.

Le cantine sono proprietà esclusiva dell'intestatario dell'appartamento posto al piano terra.

I proprietari delle unità immobiliari costituenti il fabbricato gestiscono in autonomia la proprietà senza ausilio di un amministratore in quanto non sono uniti in condominio.

Il caseggiato è in mediocre stato di conservazione ad eccezione del vano scala con la porzione di tetto che lo ricopre (oggetto di manutenzione straordinaria circa due anni fa) e le facciate laterali esposte a sud e a ovest.

Il fronte principale e il lato a nord sono ancora originali e presentano evidenti segni di infiltrazioni, fessurazioni e distacchi di intonaco, in particolare il fronte principale e la scala esterna sono stati probabilmente danneggiati dall'apertura di un varco carrabile al piano terreno avvenuto negli anni '70 del secolo scorso.

L'appartamento oggetto di perizia è composto da: ingresso (mq 13.5 circa), soggiorno (mq 23.7 circa), cucina (mq 15 circa), quattro camere (mq 14, 16.5, 14, e 16.3 circa), bagno (mq 18 circa) e un piccolo disimpegno (mq 1 circa).

L'appartamento ha una dimensione di 154 mq lordi circa e 131 mq netti circa e un'altezza interna media di m 2,70 circa; presenta altezze variabili tra m. 1,85 circa e m. 3,45 circa con travi in legno a vista.

La proprietà comprende un tratto di terreno ad uso orto di forma pressoché rettangolare con lati di lunghezza 17 e 5 metri circa (superficie mq 85 circa) posto ad una quota sopraelevata rispetto all'ingresso del vano scala che conduce all'appartamento e accessibile dall'area antistante detto ingresso tramite una scala in cemento e legno in condizioni precarie e pericolante. Il dislivello è di circa 2,5 metri ed è garantito da un muro di contenimento in pietre a secco che, come la scala, denota i segni delle recenti alluvioni.

L'unità immobiliare è stata oggetto di intervento di ristrutturazione probabilmente nel 2010 circa senza presentazione di pratiche edilizie che ha riguardato principalmente la demolizione di una tramezza tra il bagno e una camera con chiusura di una porta interna e di una finestra sul fronte ovest per ottenere un unico grande vano adibito a bagno.

La planimetria catastale non riporta le due finestre presenti nelle camere sul fronte est, ma probabilmente solo per un errore di rappresentazione.

La pavimentazione e il rivestimento di cucina e bagno sono in piastrelle di ceramica, nel resto dell'abitazione la pavimentazione è ugualmente in ceramica e le pareti sono tinteggiate come tutti i soffitti.

Gli infissi interni sono in legno, tinteggiati e in medie condizioni cosiccome la porta di ingresso.

Le finestre sono per la maggior parte in legno tinteggiate con vetro singolo risalenti alla costruzione dell'edificio e in mediocre stato di manutenzione mentre n. 3 sono in alluminio con vetro camera installate nel 2010 circa, gli oscuranti sono persiane in legno tinteggiate risalenti anch'esse all'epoca di costruzione del fabbricato in medio stato conservativo.

L'appartamento oggetto della procedura peritale, come meglio evidenziato dalla documentazione fotografica di riferimento (ALLEGATO 3) occupa l'intero piano ed è delimitato da muri perimetrali esterni totalmente di proprietà ad esclusione della porzione verso il vano scala.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo a mezzo di stufa alimentata a biomassa (pellet) installata nel 2010 circa con termostato e di un accumulo inerziale; i



corpi scaldanti consistono in radiatori in ghisa di vecchia data; la stufa è installata in ingresso e l'accumulo per l'acqua calda sanitaria è collocato su una parete del bagno.

E' inoltre presente una caldaia a gas che all'occorrenza sostituisce la stufa a pellet ed è installata in un armadio a muro nel piccolo disimpegno tra l'ingresso e il bagno.

L'impianto elettrico è sfilabile, sottotraccia con contatore elettronico e interruttore differenziale installato a vista nella zona atrio e ingresso del fabbricato al piano terreno.

Il contatore del gas è installato in una nicchia chiusa posta a circa 50 metri dal fabbricato, all'inizio della strada che vi conduce .

Nell'appartamento, in più vani, sono presenti segni di muffe, efflorescenze e conseguente sfarinamento di intonaco provocati da infiltrazioni provenienti dal tetto.

L'unità residenziale non è dotata di altre pertinenze.

### **3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile a tutto il 23 ottobre 2014, risulta di proprietà per la quota di  $\frac{1}{4}$  (come indicato nel pignoramento) della signora:

In forza della successione di  
lasciando a succederle per legge

La denuncia di successione non è mai stata trascritta.

Dalle visure ipotecarie e catastali non si rilevano formalità che possano attribuire l'effettiva quota di proprietà dell'immobile in oggetto all'esecutata

Alla signora sopra indicata, l'immobile pervenne in proprietà per acquisto quale bene personale, con atto del notaio Matteo Finelli di Busalla in data 29/12/1987 rep. n. 47761 trascritto a Genova il 08/01/1988 al RPN. 721.

Attenzione: secondo quanto si è potuto rilevare consultando atti che non riguardavano l'immobile in oggetto, si è rilevato che la signora morendo nel 1994 lasciava eredi cinque figli nonché il coniuge . Secondo la legge, se non vi è testamento, l'eredità viene devoluta per  $\frac{1}{3}$  al coniuge anzi detto e  $\frac{2}{3}$  ai figli. Quindi il coniuge Manitto Giovanni (se ancora vivente), avrebbe quota  $\frac{1}{3}$  ed i cinque figli ciascuno quota  $\frac{2}{15}$ .

Quindi probabilmente il pignoramento colpisce  $\frac{1}{4}$  perché potrebbe essere mancato il padre e un fratello dell'esecutata.





## **6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Lo stabile risulta collocato a Busalla, fuori dal centro, in via Martiri del Turchino, in zona BS (tessuti edilizi saturi) 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 5).

Da apposita ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Busalla (GE) in data 28/01/2015 non è emersa nessuna documentazione riguardante l'immobile in oggetto e dalla documentazione consultata non risulta neppure il progetto di costruzione del fabbricato.

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

La scrivente ha riscontrato delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ovvero: sul fronte est non sono rappresentate le due finestre laterali corrispondenti alle camere poste in corrispondenza degli angoli, è ancora rappresentata sul fronte ovest una finestra del bagno originale che oggi non esiste cosiccome il muro divisorio tra il detto piccolo bagno e la camera adiacente che ad oggi risultano uniti in un unico grande ambiente adibito a bagno.

Per il fabbricato sito in via Martiri del Turchino con il civico 6 interno 3 non risulta nessuna certificazione di agibilità.

## **7. DIVISIONE IN LOTTI**

Stante le caratteristiche del bene in oggetto della procedura, la scrivente ritiene che non sia possibile la divisione in lotti.

**e** – 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.

**g** - 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 6373 del 04/02/2015 (ALLEGATO 6).

## **VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

Criteria 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 dell'esposizione, dell'orientamento, del 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 considerato libero.

Per il terreno uso orto si è rapportata la superficie con un fattore di 1/20 rispetto alla destinazione d'uso abitativa.

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 e dall'Osservatorio F.I.A.I.P (ALLEGATO 7).

Stima del valore a base d'asta: Lotto unico costituito da appartamento della superficie lorda commerciale pari a 154 mq circa (netta 131 mq circa).

Considerando che le quotazioni OMI per le abitazioni civili della zona sono comprese tra un valore di 1.000,00 e 1.450,00 €/mq e ritenendo di applicare il valore minimo con una riduzione pari al 5% in ragione della penalizzazione dell'appartamento in oggetto dovuta alla mancanza di ascensore, alle finiture e allo stato manutentivo sia dell'appartamento sia del fabbricato si ottiene un valore di 950,00 €/mq, e quindi:

$$\text{mq } 154 \times \text{€/mq } 950,00 = \text{€ } 146.300,00$$

Considerando un coefficiente di 1/20 per rapportare la superficie del terreno uso orto si ottiene:

$$\text{mq } 85 \times 1/20 \times \text{€/mq } 950,00 = \text{€ } 4.037,50$$

Pertanto sommando si ottiene un più probabile valore di mercato pari a € 150.337,50

**Valore a base d'asta: € 150.000/00**

## **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 li, 20 febbraio 2015.



**Allegati:**

1. comunicazione inizio operazioni peritali
2. visure e planimetria catastali;
3. rilievo planimetrico e fotografico;
4. stato di famiglia;
5. Piano Regolatore Generale;
6. attestato di prestazione energetica (APE);
7. stralcio banca dati OMI.