

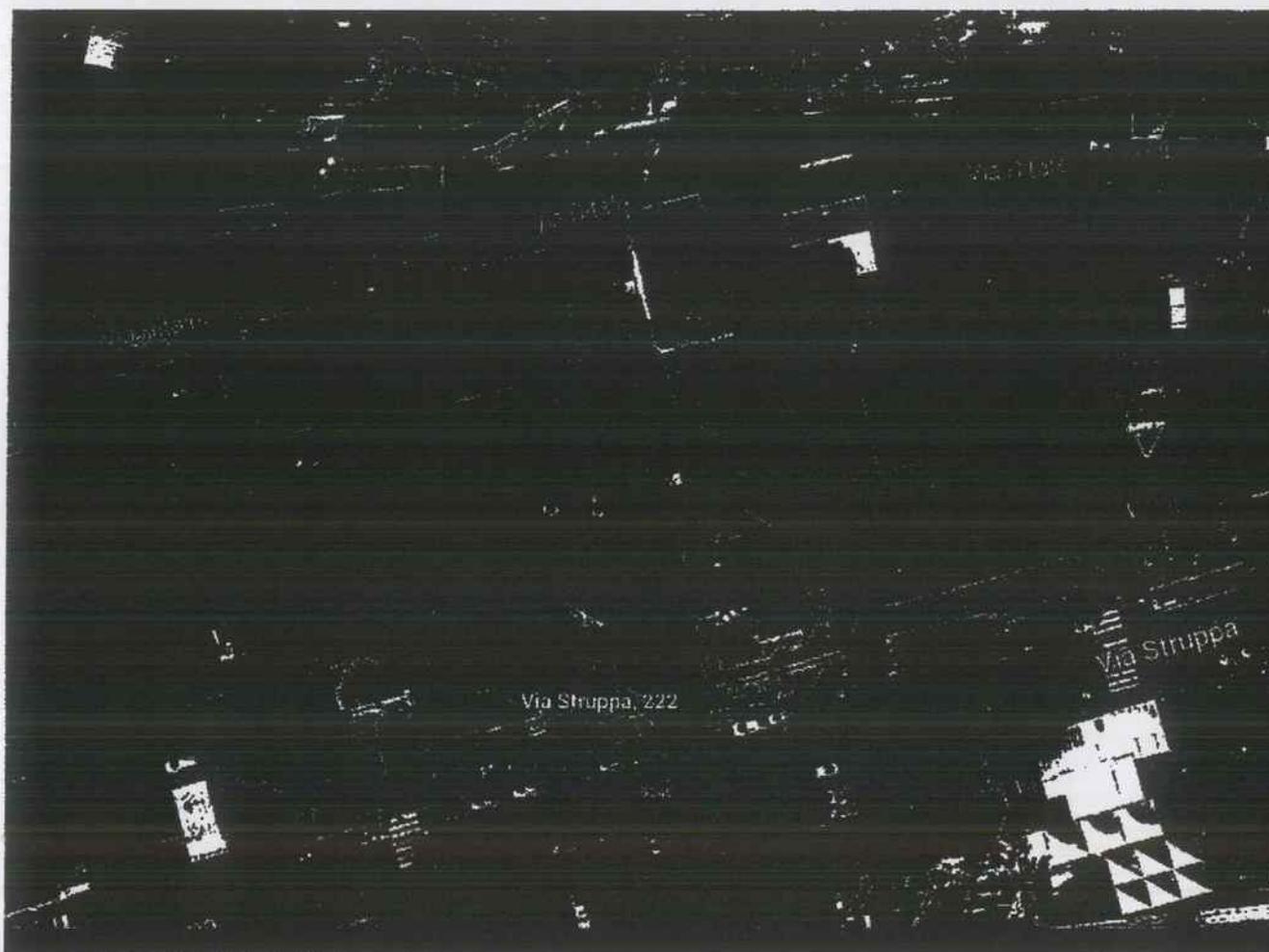
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n. 1053/2014

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati



PARTE RICORRENTE (Creditore): Italfondionario S.p.A

CONTROPARTE (Debitore): _____

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr. Renato Delucchi

ESPERTO INCARICATO : Ing. Armando Delfino

IMMOBILE SITO IN GENOVA, VIA STRUPPA 218

ING. ARMANDO DELFINO Studio di Ingegneria www.ingdelfino.it

Piazza della Vittoria 14/23 16121 GENOVA Tel. 010-586162 Fax 010-592742 E-mail armando.delfino@ingdelfino.it



Ing. Armando Delfino

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

R.G. n° 1053/2014 Ufficio Esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa all'esecuzione immobiliare

promossa da

Italfondario S.p.A, creditore procedente,

contro

debitori.

1. PREMESSA

Con provvedimento del 04/03/2015 l'Ill.mo Giudice del Tribunale di Genova nominava il sottoscritto Ing. Armando Delfino, ingegnere libero professionista con studio in Genova, Piazza della Vittoria 14/23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n°4432, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da Italfondario S.p.A, creditore procedente, contro

debitori.

In data 11/03/2015 il sottoscritto prestava il giuramento di rito e riceveva dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Genova l'incarico di rispondere al seguente quesito:

- a) *verifichi l'esperto, innanzi tutto, 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:*



Ing. Armando Delfino

- 1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
 - 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 all'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;*
 - 5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - 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 del 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, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;*
- 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*



Ing. Armando Delfino

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, 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 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..”

In data 04/03/2015 il sottoscritto prestava il giuramento di rito, il Giudice
assegnava fino al 22/05/2012 per il deposito della Relazione peritale in
Cancelleria.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo avere ottenuto la mappa catastale e avere tentato, senza esito, di
contattare direttamente i debitori per concordare una data per il sopralluogo, il
26/03/2015 ho inviato una lettera raccomandata a entrambi i creditori agli
indirizzi in atti, fissando il sopralluogo il 10/04/2015. Il 30/03/2015 ho ricevuto
l'avviso di ricevimento della lettera raccomandata inviata a _____
_____ mentre quella inviata a _____
è ritornata indietro per compiuta giacenza.

Il 10/04/2015 alle ore 14,30 mi sono recato sul posto, ma non è stato possibile
accedere all'immobile non essendosi presentato nessuno. A seguito di



Ing. Armando Delfino

indagini presso il vicinato sono riuscito a contattare telefonicamente il Sig.

_____ con cui ho preso appuntamento per il

13/04/2015 alle ore 18 presso la sua abitazione in via Struppa civ. 206 interno

4. Nel giorno e nell'ora fissata mi sono recato all'indirizzo di cui sopra,

trovandovi il Sig. _____ che mi ha

accompagnato presso l'immobile di via Struppa 218, consentendomi il

sopralluogo. L'appartamento è risultato disabitato e senza forniture elettriche,

gas e acqua. Il Sig. _____ ha dichiarato che la

moglie Sig.ra _____ comproprietaria dell'immobile

si trovava all'estero ed era irreperibile.

Al fine di verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri di natura

condominiale, in assenza di un amministratore del Condominio, ho provveduto

ad una ricerca dei comproprietari della casa, a cui in data 20/05/2015 ho

inviato per lettera raccomandata l'invito a comunicarmi entro e non oltre il

5/06/2015 eventuali debiti o vincoli di natura condominiale a carico

dell'appartamento civico 218 nei loro confronti.

I comproprietari della casa a cui è stata inviata la comunicazione sono

seguenti:

- Sig.ra _____ Via Struppa n. 220;

- Sig.ri _____ Via Struppa n. 222;

- Sig.ri _____ Via Struppa n. 224

A detta comunicazione ho avuto risposta verbale telefonica solo dal

proprietario dell'interno 220 che ha dichiarato che, per quanto a sua

conoscenza, non esistono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale a

carico del civ. 218.



Ing. Armando Delfino

Al fine di verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ho svolto un'ispezione ipotecaria presso il competente Ufficio dell'agenzia delle entrate, da cui non sono risultati altri oneri oltre a quelli relativi alla presente procedura.

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ho chiesto ai competenti uffici del Comune di Genova un accesso agli atti e il certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In attesa di tali documenti dal Comune di Genova e di ricevere una risposta dai comproprietari dell'Immobile, in data 20/05/2015 ho chiesto al Giudice una proroga di giorni 30 per la consegna della Relazione peritale, già fissata al 22/05/2015, fissando il nuovo termine 21/06/2015.

3. ESAME DEGLI ATTI DI PARTE PROCEDENTE

Gli atti aventi rilevanza attentamente esaminati sono i seguenti:

- 1) Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge N. 302/1998;
- 2) Istanza di vendita
- 3) Atto di pignoramento immobiliare

4. RISPOSTA AL QUESITO

4.1 Completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.,

Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante.

Si dà atto che negli atti è contenuta la Certificazione notarile sostitutiva de



Ing. Armando Delfino

certificato ipo-catastale ai sensi della Legge N. 302/1998 depositata in data 26/02/2015 contenente l'estratto del catasto, nonché l'attestazione delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari da cui risultano le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. La documentazione risulta completa.

Si segnala tuttavia che la mappa del catasto terreni contenuta nella cartella "Documentazione Catastale" in atti è errata in quanto si riferisce ad altra zona.

Alla presente relazione è allegata la mappa del catasto terreni corretta al N. 2.

4.2 Stima sommaria dell'immobile

La valutazione del prezzo unitario medio è basata su indagini svolte presso società immobiliari, su periodici del settore, sulle rilevazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, e sui dati forniti dalle Agenzie Immobiliari site in zona. Tali indagini hanno permesso di accertare i valori di mercato di unità immobiliari residenziali simili sulla base di tre macro-fattori:

Zona: l'immobile pignorato è situato nell'ex circoscrizione di Struppa che fa oggi parte del Municipio IV Media Valbisagno del Comune di Genova.

Tale zona ha una ubicazione molto decentrata all'estrema periferia della città; l'edificio è situato in posizione centrale nel quartiere, lungo la strada principale, ma ha accesso da un distacco di Via Struppa, a pochi metri dalla stessa. Poco distante sono presenti negozi e servizi e le fermate dei mezzi pubblici. La zona non è dotata di un sufficiente numero di parcheggi. Inoltre la zona si trova in area inondabile.

Edificio: Realizzato in epoca storica non rilevabile, presumibilmente nei primi decenni del XX secolo; scadente lo stato conservativo.



Nella immagine che segue si può osservare il fronte dell'edificio su via Struppa., in particolare il portone di accesso al civico 222. L'edificio è composto da 2 piani fuori terra ed un piano seminterrato; esso è dotato di 4 appartamenti distinti dai civici 218, 220, 222, 224 e non è quindi soggetto all'obbligo di Amministratore.

Nell'immagine che segue è rappresentata la palazzina lato via Struppa, opposto a quello da cui ha ingresso l'unità abitativa di cui è causa.



Unità abitativa: l'abitazione è posta al piano terra del fabbricato sul lato ovest, seminterrato sul lato sud in corrispondenza della rampa discendente da via Struppa. L'entrata avviene dal cortile di pertinenza che si apre in fondo alla rampa discendente da via Struppa, tramite cancello indipendente sulla recinzione metallica di confine del cortile di proprietà; detto cortile consente di accedere direttamente all'appartamento al piano terra.



Il cortile:

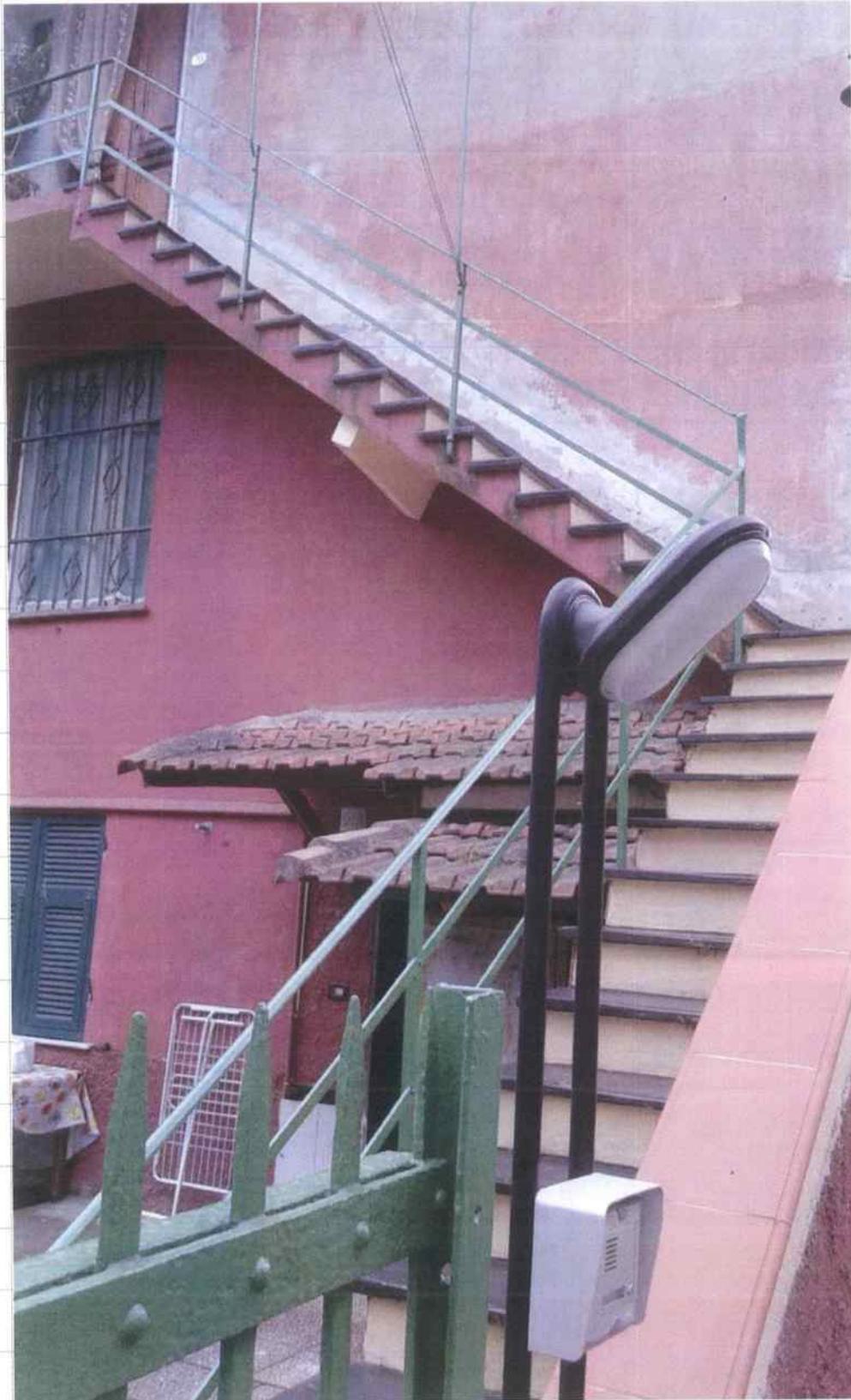


La casa lato ovest; in basso l'accesso all'appartamento civ. 218, a destra la scala di accesso all'appartamento al piano superiore.

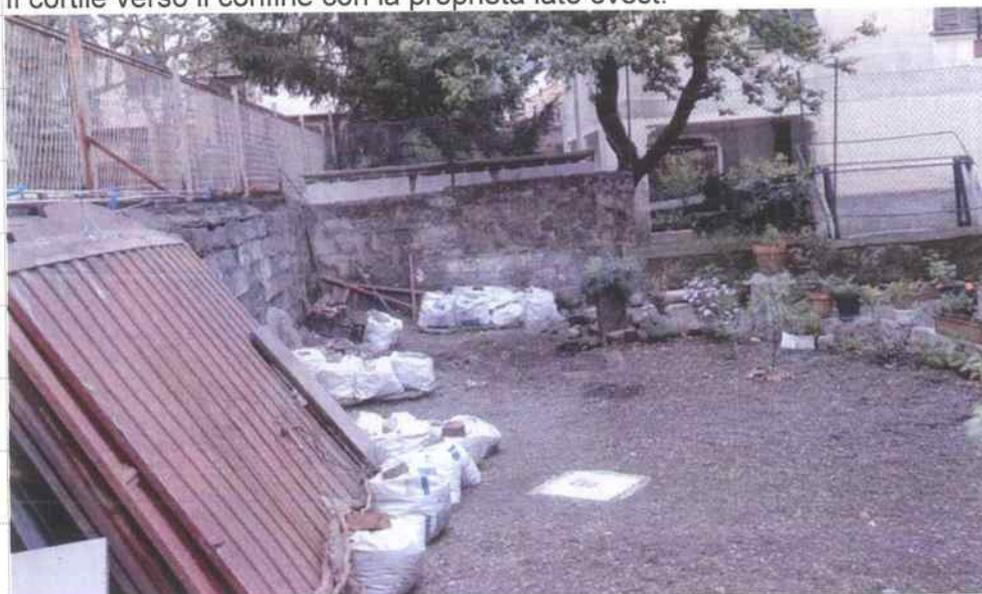


Il cortile è soggetto al passaggio, con accesso separato, per raggiungere l'appartamento al piano superiore tramite scala esterna.

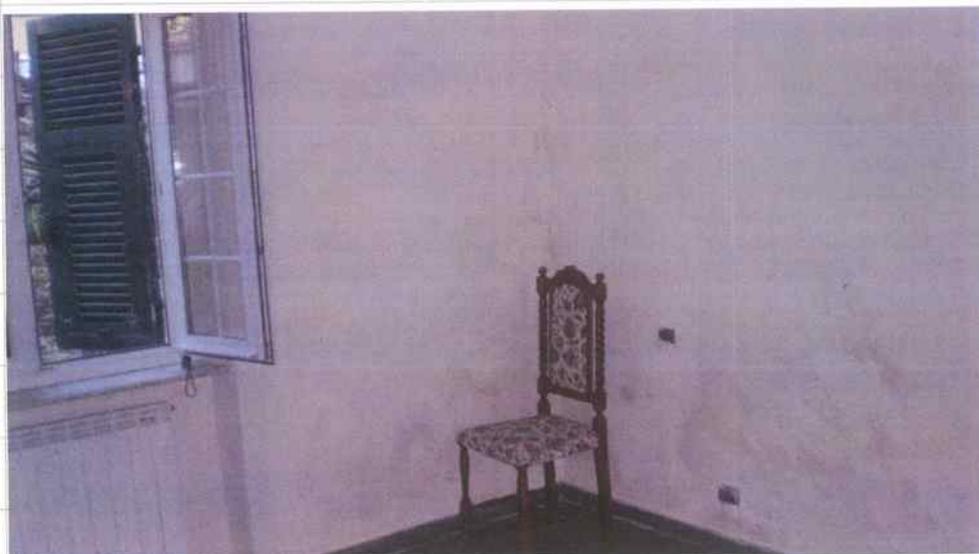
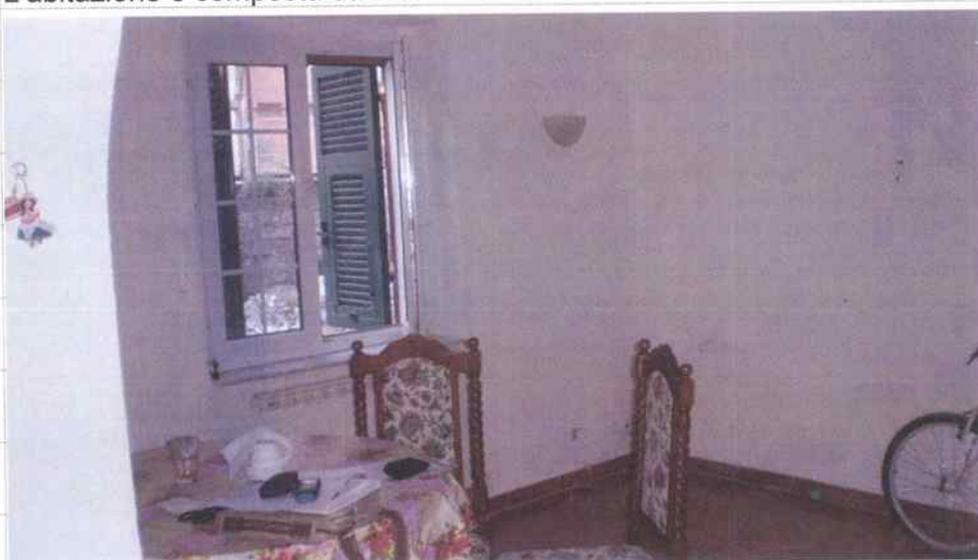
Il cancello e la scala indipendente di accesso al piano superiore, di altra proprietà.



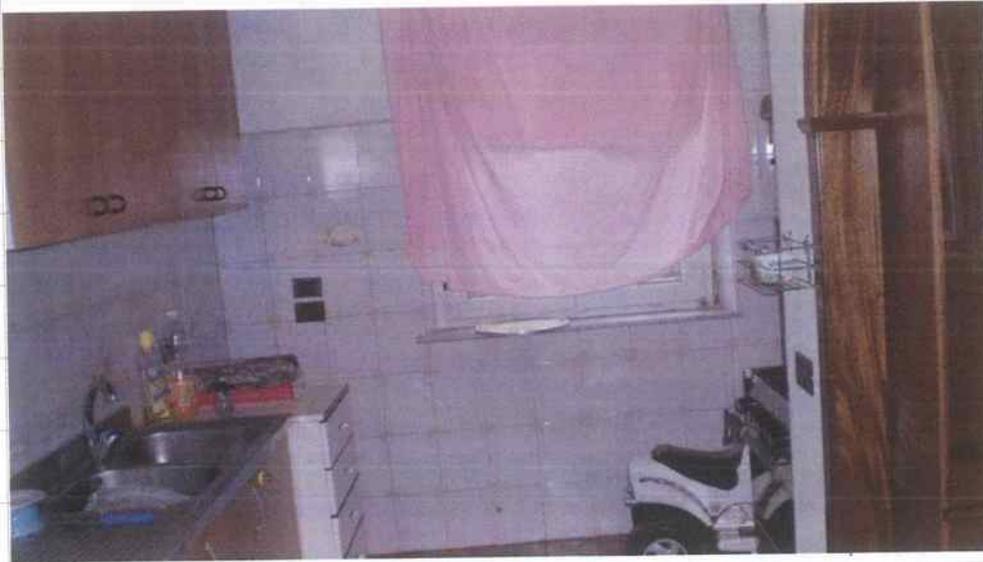
Il cortile verso il confine con la proprietà lato ovest:



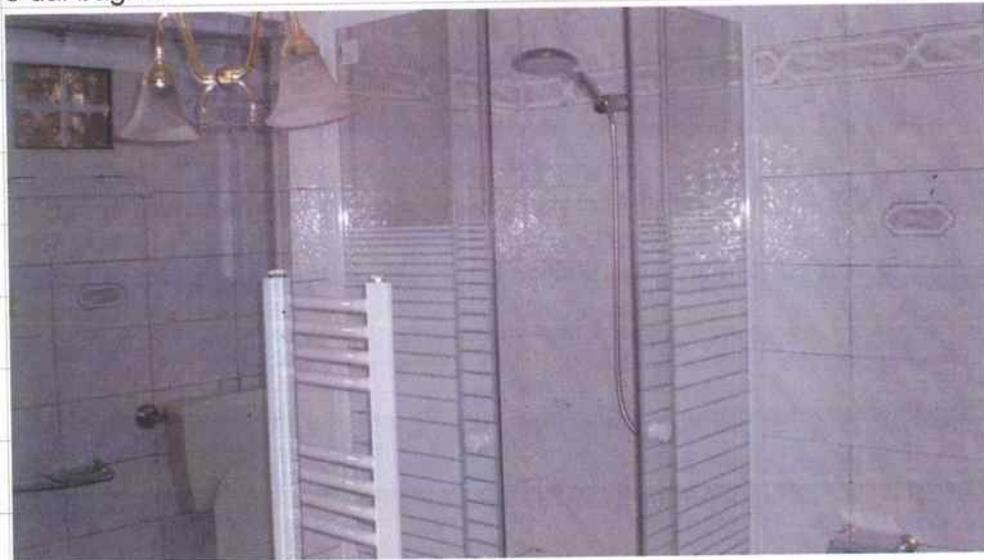
L'abitazione è composta da 2 camere:

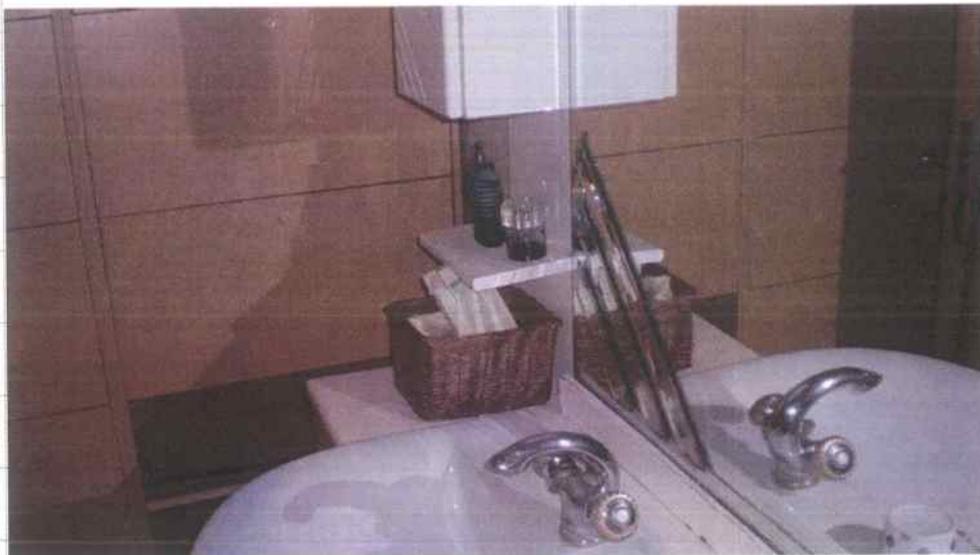


Da un disimpegno di ingresso e dal cucinino



e dal bagno.





Complessivamente l'appartamento si trova in mediocre stato di conservazione.

Considerando i risultati delle indagini effettuate per la zona e per abitazioni di tipo economico il valore di mercato per una unità immobiliare media ad un piano intermedio in zona paragonabile con vetustà da 10 a 20 anni, in normali condizioni di manutenzione con finiture civili con bagno singolo è di circa 1.400 €/m².

La superficie complessiva lorda dell'unità immobiliare in oggetto comprensiva di muri esterni e di quota parte dei divisori interni con gli appartamenti confinanti è di 55,4; la superficie interna calpestabile è di 45,6 m². Il cortile di pertinenza ha una superficie di circa 90 m². La superficie commerciale è costituita dalla superficie complessiva lorda comprensiva di muri esterni e del 50% dei divisori interni con gli appartamenti confinanti; i cortili sono valutati al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Pertanto la superficie commerciale risulta:

$$S = 55,4 + 55,4 \times 10\% + (90 - 55,4) \times 2\% = 61,632 \text{ m}^2, \text{ arrotondata a } 62 \text{ m}^2.$$

Ing. Armando Delfino

Sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito :

Descrizione	Coefficiente di merito
Abitazioni libere	100%
Piano terra o rialzato	- 10%
Da ristrutturare	-10%
Poco luminoso (Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente)	- 5%
Esposizione e vista: affaccio su corte interna	- 20%
Edificio oltre 40 anni in stato scadente	-15%
Riscaldamento: Autonomo	+5%
Trasporti vicini	+5%
Strada silenziosa	+5%

Il Coefficiente di merito complessivo risulta:

$$K = 1 \times 0,9 \times 0,9 \times 0,95 \times 0,8 \times 0,85 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,05 = 0,606$$

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento allo stato attuale risulta pertanto essere:

$$1.400,00 \text{ euro/m}^2 \times 62 \text{ m}^2 \times 0,606 = 52.600,00 \text{ euro}$$

4.3 Caratteristiche del bene

4.3.1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Il bene è costituito da un immobile sito nel Comune di Genova nella casa distinta con i civici numeri di 218 (duecentodiciotto), 220 (duecentoventi), 222 (duecentoventidue) e 224 (duecentoventiquattro) di Via Struppa, appartamento distinto con il civico numero 218 (duecentodiciotto) di detta Via, posto al piano terra, della consistenza di vani 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali; a confini: civico 224 di Via Struppa, muri perimetrali, giardino



Ing. Armando Delfino

annesso al civico 220 di Via Struppa e giardino annesso al civico 222 di Via

Struppa.

Detto immobile è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova alla

Partita 1222207 Sezione di (Provincia di GENOVA) **Sezione Urbana STR**

foglio 35 mappale 462 sub 4 in Via Struppa n. 218 piano S1 zona 5 Categ.

A/4 classe 4 consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale Euro 216,91.

Il terreno su cui insiste la casa di cui fa parte l'immobile è censito al Catasto

dei terreni nella zona 5(E), foglio 35 mappale 267.

Si allega planimetria catastale dell'immobile ed estratto di mappa del catasto terreni.

4.3.2 *Sommara descrizione del bene*

L'appartamento ha accesso da una breve rampa in discesa da via Struppa confinante col prospetto sud della casa e con il cortile sul lato ponente da cui

è separata da un muretto basso e una soprastante recinzione in ferro, tramite

un cancello alla fine di detta rampa si accede al cortile di pertinenza dal quale

si accede all'appartamento tramite il portoncino di ingresso.

Il cortile è pavimentato con ghiaia e si trova in cattivo stato di conservazione

e ingombro di detriti e rifiuti

L'appartamento è costituito dai seguenti locali:

Locale	Superficie netta m ²	Altezza m	Volume m ³
Ingresso	3,68	2,5	9,21
bagno	3,68	2,5	9,20
cucinino	7,42	2,5	18,54
camera 1	14,17	2,5	35,43
camera 2	14,18	2,5	35,45



Ing. Armando Delfino

Locale	Superficie netta m ²	Altezza m	Volume m ³
	43,1325		107,83

I locali sono in mediocre stato di manutenzione, essi sono dotati di impianti idrico, distribuzione gas, elettrico e di riscaldamento non funzionanti in quanto sono state disattivate le relative forniture. Detti impianti sono privi delle certificazioni regolamentarie quindi non conformi alle vigenti normative. Per l'utilizzo dell'immobile si rende pertanto necessaria una revisione ed una prova dei sopra detti impianti, possibile solo dopo l'attivazione delle utenze.

4.3.3. Stato di possesso del bene

Il bene è nel possesso di Briones Sanchez Giovanni Armando, ma non è abitato. L'appartamento è libero da persone ed è parzialmente arredato, tuttavia non è abitabile mancando i letti e le utenze gas, elettrico e acqua.

4.3.4 Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

Non risultano oneri di natura condominiale né altri oneri gravanti sul bene. I condomini della casa in cui è ubicato l'immobile di cui è causa, all'uopo interpellati, non hanno riferito dell'esistenza di alcun onere gravante sul bene.

4.3.5 Esistenza di formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente

Dall'esame dell'ispezione ipotecaria presso il competente Ufficio dell'agenzia delle entrate non sono risultati altri oneri oltre a quelli relativi alla presente procedura.

4.3.6 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

Dagli accertamenti svolti presso lo sportello unico dell'edilizia del Comune di Genova è risultato che nell'anno 1992 è stata presentata una domanda per l'esecuzione di opere interne numero "ARTICOLO 26 1474/1992", per cui ho presentato in data 25/05/2015 domanda di visura di tale progetto, a cui però



Ing. Armando Delfino

detto sportello unico dell'edilizia del Comune di Genova non ha dato seguito

In tempi compatibili con la data di consegna della presente Relazione; tuttavia considerato che dal precedente atto di compravendita redatto dal Notaio Piero

Biglia il 16/04/2004 (in allegato 12) non risultavano irregolarità edilizie o

urbanistiche, si ritiene che la situazione non sia mutata.

Si precisa inoltre che la pratica edilizia presentata fa riferimento all'art. 26

della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (ulteriormente modificato dalla legge 298

del 1985), il quale dice che non sono soggette né a concessione né ad

autorizzazione le opere interne alle costruzioni purché non contrastino "con gli

strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non

comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti né

aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non

modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità

immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto

riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lett. A dell'art. 2 del d.m.

2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968,

rispettino le originarie caratteristiche costruttive".

L'immobile non è provvisto della dichiarazione di agibilità, trattandosi di

immobile costruito prima del 1937 in cui non vi era tale incombenza

Ho acquisito il certificato di destinazione urbanistica, come richiesto da

quesito, che si allega alla presente Relazione.

4.3.7 Formazione di eventuali lotti

Non è possibile la suddivisione in lotti del bene

4.4 Abusi o difformità edilizie

L'immobile è conforme all'accatastamento dello stesso e quindi non presenta



Ing. Armando Delfino

abusi o difformità edilizie.

4.5 Se la vendita va soggetta ad imposta di registro o ad IVA

La vendita va soggetta ad imposta di registro, non essendo i proprietari debitori titolari di alcuna Partita IVA.

4.6 Nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura

L'immobile non è comodamente divisibile in natura, ma costituisce un'unica unità immobiliare indivisibile.

4.7 Redazione dell'APE.

L'APE è stato redatto e si allega alla presente Relazione

4.8 Valori minimi e massimi della valutazione OMI

I valori minimi e massimi della valutazione OMI risultano rispettivamente di 1.350 €/m² e di 1900 €/m².

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/STRUPPA-PRATO-DORIA-GIRO DEL FULLO TU.M

(V.STRUPPA-V.RIO TORBIDO-V.DI CRETO)

Codice di zona: D10

Microzona catastale n.: 65

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale.

L'immobile si trova al di sotto del valore minimo in considerazione dei coefficienti di riduzione specificati al Capitolo 4.2 pari complessivamente a $1.400 \times 1,606 = 848 \text{ €/m}^2$.



5. ALLEGATI

1. Planimetria catastale dell'immobile Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova Sezione Urbana STR foglio 35 mappale 462 sub 4 (PLN_76240615_1)
2. Estratto di mappa del Catasto Terreni del Comune di Genova zona 5(E), foglio 35 mappale 267 (560_Mappa catastale terreno5).
3. Ispezione ipotecaria (DOC_892912931)
4. Visura catastale (DOC_892916128)
5. Certificato di destinazione urbanistica
6. Attestazione di prestazione energetica (560-APE_via Struppa 218)
7. Rapporti di visura presso agenzia delle entrate (ex Ufficio IVA) attestante che il Sig. _____ non è titolare di partita IVA
8. Rapporti di visura presso agenzia delle entrate (ex Ufficio IVA) attestante che la Sig.ra _____ non è titolare di partita IVA;
9. Rilievo dell'Immobile;
10. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genova.
11. Domanda di visura edilizia presentata allo sportello unico dell'edilizia via di Francia 1 , Genova il 25/05/2015 relativamente al progetto "ARTICOLO 26 1474/1992" a cui non è stata data risposta.;
12. Atto di compravendita redatto dal Notaio Piero Biglia il 16/04/2004.

6. INDICE

1. PREMESSA..... 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 4



3. ESAME DEGLI ATTI DI PARTE PROCEDENTE	6
4. RISPOSTA AL QUESITO	6
4.1 Completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.,	6
4.2 Stima sommaria dell'immobile	7
4.3 Caratteristiche del bene	15
4.3.1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali	15
4.3.2 Sommaria descrizione del bene	16
4.3.3 Stato di possesso del bene	17
4.3.4 Esistenza di formalità , vincoli o oneri gravanti sul bene	17
4.3.5 Esistenza di formalità , vincoli e oneri non opponibili all'acquirente	17
4.3.6 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene	17
4.3.7 Formazione di eventuali lotti	18
4.4 Abusi o difformità edilizie	18
4.5 Se la vendita va soggetta ad imposta di registro o ad IVA	19
4.6 Nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura	19
4.7 Redazione dell'APE	19
4.8 Valori minimi e massimi della valutazione OMI.....	19
5. INDICE.....	20

Con osservanza

Genova, 15/06/2015

(Ing. Armando Delfino)

