

STEFANIA STELLA

- Architetto -

*Via Merano 3a/4 16154 Genova
Albo Architetti di Genova n. 2066*

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT . Essa P. Zampieri
ESECUZIONE R.E. n. 125/2014**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE
TECNICO DI UFFICIO**

Nella causa promossa da

PARTE ATTRICE

BARCLAYS BANK PLC

Avv. C. LANZA e M. GIARRATANA

CONTRO

CONVENUTI

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

R.G.E. N.° 125/2014



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

CAPO 1[^]- Nomina, giuramento e quesito.

La sottoscritta Consulente, Stefania Stella, Architetto, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Genova al n.2066 dal 25.05.1994, ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova dal 20.02.1998, con studio in Genova in Via Merano 3a/4 (tel. 0108935227 e fax 010/8934192), è stata nominata, dall'Ill.mo Giudice Dott. Essa P. Zampieri, Consulente Tecnico di Ufficio nel merito della causa in epigrafe nel corso dell'udienza tenutasi in data 15/09/2014, in occasione della quale prestava il giuramento di rito ottenendo l'autorizzazione a procedere nelle operazioni necessarie, ottenendo altresì espressa autorizzazione ad eseguire ogni indagine ritenuta opportuna compreso l'accesso in loco nonché a richiedere alle parti i chiarimenti necessari, il tutto al fine di esaurire quanto richiesto nella formulazione del quesito che di seguito si trascrive.

A) il C.T.U. Verifichi anzitutto 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, ove necessario, 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 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 indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il 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 dell 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 ed urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza del certificato di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di riscontrate irregolarità specifichi il costo della loro eliminazione se possibile.

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.



CAPO 2^- *Inizio operazioni peritali*

La sottoscritta Consulente concordava con la parte la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione per l'inizio delle operazioni peritali avendo comunicato tale sopralluogo tramite Raccomandata A.R. Alle parti.

CAPO 3^- *Risposte ai quesiti*

- *il C.T.U. Verifichi anzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Segnalando al G.E. Gli atti mancanti o inidonei;*

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Risulta completa.

- *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;*

L'immobile oggetto di causa è un piccolo fabbricato su tre piani situato in Via Piana senza numero civico nel Comune di Tribogna, si presenta con finiture tipiche del luogo infatti il fabbricato presenta una struttura portante in pietra , copertura a falde con vano scala interno e piccola corte di pertinenza.

Lo stesso fabbricato appare in pessimo stato di manutenzione per quanto riguarda sia le parti esterne come facciate e copertura che internamente il vano scala, pareti e finestre appaiono in condizioni di totale abbandono ed anche le poche opere di risanamento realizzate non sono state effettuate a regola d'arte anzi hanno destabilizzato la struttura portante dell'edificio.



Si ritiene, quindi, che nell'eventualità di una futura ristrutturazione di dovrà verificare la stabilità strutturale dell'intero manufatto dato il particolare stato di degrado.

Per quanto riguarda la stima si procede alla determinazione del più probabile valore venale del bene al fine di definire il prezzo base.

La valutazione del bene viene effettuata con metodo sintetico-comparativo in base al parametro del valore di metro quadrato di superficie lorda vendibile sulla base delle attuali condizioni dell'immobile che dal punto di vista manutentivo – come relazionato e documentato – risultano degradate in ragione anche della vetustà.

Si tiene conto, altresì, della zona in cui l'immobile è ubicato con comparazione di fabbricati simili ad esso per caratteristiche e consistenza.

Pertanto il valore viene determinato sulla base anche delle recenti compravendite avvenute nei dintorni tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca quali dimensioni, conservazione, esposizione, tipologia di costruzione e di natura estrinseca quali ubicazione, distanza dai servizi pubblici e comodità.

La superficie lorda commerciale dell'alloggio è pari a circa 130 mq.

Disposta su tre piani in capo a XXXXXXXXXXXX con piccolo cortile di pertinenza.

Sono state eseguite ricerche sul mercato immobiliare della zona ed è stato accertato che il prezzo unitario di superficie per immobili con caratteristiche tipologiche molto simili a quello in oggetto può essere individuato nella fascia tra Euro 640/930 al mq. Tale dato trova riscontro anche nei dati medi desunti dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio.

Tenuto conto dei fattori sopra esposti e delle condizioni manutentorie riscontrate il valore dell'immobile non può che essere di molto inferiore e si ritiene equo in 205.00 €/mq.



Si reputa quindi questa valutazione congrua e nella specie si individua il minimo valore in considerazione dello stato d'uso, del periodo e delle considerazioni di cui infra :

SUPERFICIE LORDA 130 mq.

PREZZO UNITARIO 205.00 €/mq.

Ne consegue

Mq 130,00 x 205,00 €/mq. = € 26.650,00

(euro ventiseimilaseicocinquanta) pari al valore venale attribuibile all'immobile in questione nella situazione attuale.

Nella relazione notarile si menzionano anche i seguenti terreni, annessi al summenzionato fabbricato, individuati al Catasto Terreni ai seguenti mappali :

foglio 8 particelle 357 – 358 -359- 361 foglio 9 particelle 362 – 356 che risultano essere intestati a XXXXXXXXXXXXXXXX in forza dell'atto autenticato dal Notaio Donatella Tedeschi di Genova in data 8 giugno 1998, rep. 62075/2450, registrato a Genova il 12 giugno 1998 e trascritto il 15 giugno 1998 ai nn. 14313/9653.

Come da visura catastale allegata.

Il mappale 361 (ora individuato alla particelle 801 e 802) è stato oggetto di frazionamento da parte del Comune di Tribogna che intende usarne una parte come parcheggio pubblico.

2° una sommaria descrizione del bene;

L'immobile è individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel Comune di Tribogna (Codice L416), foglio 9 mappale 550 categoria A/4 classe 1 consistenza 5 vani con rendita catastale di € 159,59 con destinazione d'uso residenziale composto al piano terra da una entrata con cantina, al piano primo da due vani ed altri due posti al piano superiore con piccola corte di pertinenza il tutto con discreta luminosità ed esposizione con vista su distacco e terrapieno. I fabbricati confinanti sono anch'essi in stato di degrado.



L'appartamento oggetto della procedura peritale, come meglio evidenziato dall'allegato planimetrico e dalla documentazione fotografica si presenta attualmente in pessime condizioni manutentorie ed in completo stato di abbandono :

- Porta di entrata : in legno risalenti all'epoca di costruzione
- pavimenti : no
- finestre : no
- riscaldamento : no
- acqua calda : no
- Impianti : no

C) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, 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 relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza

Il bene immobiliare oggetto di stima è iscritto al N.C.E.U. Del Comune di Tribogna con i seguenti dati :in capo a XXXXXXXXXXXXXXXX (sulla Base di Donazione del 23.12.2009 Repertorio n. 32443 del 19.01.2010 Rogante Biglia Di Saronno Pietro Genova) al foglio 9 mappale 550 categoria A/4 classe 1 consistenza 5 vani con rendita catastale di € 159,59

Attualmente l'immobile confina :

- a nord : via piana
- a sud : altra proprietà
- ad ovest : altra proprietà
- ad est : altra proprietà



Da apposita ricerca presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova è risultata reperibile la planimetria di riferimento dell'unità in questione di cui si allega copia.

Il documento planimetrico dell'unità risulta essere **non conforme all'assetto** distributivo attuale.

- *3° lo stato di possesso del bene con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento;*

Attualmente l'appartamento oggetto di stima, durante il sopralluogo è risultato libero, ma non abitabile.

- *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*

nessuno

Dovranno essere indicati :

- *le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

Non risultano nel ventennio.

- *gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

NESSUNO

- *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*

NESSUNO

- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*

NESSUNO

- *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

Ipoteca volontaria del 15/06/1998 Registro Particolare 2968
Registro Generale 14314 a favore di BANCA WOOLWICH S. p. a.
con Atto Notaio Donatella Tedeschi Genova Rep. 62076 in data
8 giugno 1998

Totale Lire 300.000.000 –Capitale Lire 150.000.000 Anni 20

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Risulta dalle visure ipotecarie l'esistenza della formalità di
trascrizione del pignoramento del 08/05/2014 RP 8297 RG 10497
Rep. 1174 del 06/02/2014 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
srl. con debito di € 42.936,36 più spese ed interessi

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

Il fabbricato ricade in Zona di Riqualificazione Insediativa “BA” art. 14 ed il
terreno in Zona Agricola Normale di Salvaguardia Ambientale “E3” art. 19 e
successiva variante per parcheggio pubblico del Programma di
Fabbricazione;

detto Piano di Fabbricazione è scaduto e nel mese di settembre 2011 è stata
adottato il Piano Urbanistico Comunale, pertanto attualmente, in attesa di
definire le osservazioni per la successiva approvazione, siamo nel periodo
soggetto alle norme di salvaguardia;

il fabbricato ricade in Ambito di Conservazione del Nucleo Storico “AC –
NS – CE” art. 32 ed in zona parcheggio pubblico esistente ed Ambito di
Riqualificazione dei Territori Rurali “AR – TR – MA” art. 34.

*DI) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se
l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando i
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.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio residenziale in cui risulta ubicato il bene immobiliare è stato edificato all'incirca ad inizio secolo scorso. Risulta disponibile il progetto di sanatoria N.52 a nome XXXXXX XXXX in data aprile 1996 e successiva concessione edilizia n. 59 del 1998 a nome XXXXXXXXXXXXXXXX . Tali lavori non sono mai stati ultimati e le concessioni rilasciate sono ormai scadute.

La mancanza di conformità derivata da modifiche sia interne che esterne è risolvibile tramite redazione da parte di un tecnico abilitato di progetto di sanatoria e relativo aggiornamento della planimetria catastale presso il N.C.E.U. con una spesa che si può aggirare intorno ai 3.500,00 euro più oneri oltre ad una verifica statica da parte di un tecnico strutturista qualificato con un importo pari a circa euro 2.000,00.

Il tutto si rende quindi e comunque commerciabile trattandosi comunque di fabbricato realizzato ante 1/9/1967.

Circa la divisibilità dell'immobile si osserva che viste le dimensioni e l'assetto distributivo non si ritiene possibile un eventuale frazionamento dello stesso in due unità indipendenti .

Con quanto sopraesposto il C.T.U. ritiene di aver compiutamente assolto al mandato affidatogli dall' Ill.mo Sig. Giudice.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed osservazioni, ringrazio ed ossequio.

Con osservanza.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Arch. Stefania Stella)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DI PAVIA
Dot. Arch. Stefania Stella
N 2066

Si allega le seguente documentazione :

- Documentazione catastale ed inquadramento generale
- Documentazione fotografica
- Visura ipotecaria ed esattoriale
- Progetto di sanatoria N.52 in data aprile 1996
- Concessione edilizia n. 59 del 1998

