

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. ROBERTO BONINO
ESECUZIONE R.E. n. 150/2016 + 491/2016

Procedura promossa da:

CANDELETTI LISA + 1

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. Roberto Bonino, prestando il giuramento di rito nell'udienza del 23 marzo 2017.

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;

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 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 minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga 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 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. 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 data certa anteriore;
5. 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; riporti l'informazione sull'importi 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 due 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 ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali – previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - 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.) in particolare verifichi 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 o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

7. la verifica della regolarità edilizia e 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione 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'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'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.

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;

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 della 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.

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE ARTICOLATO:

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

b - La sottoscritta in data 28 marzo 2017 inviava raccomandate R/R al sig. _____ (esecutato e intestatario dell'immobile) e alle sig.re _____ c/o avv. Andrea Mortara (rappresentante creditrici procedenti) indicando la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali ovvero il giorno 19 aprile 2017.

La raccomandata inviata alle procedenti è stata regolarmente ritirata il 29/03/2017, mentre l'altra è tornata al mittente per compiuta giacenza.

Nella data e ora indicati è stato effettuato il sopralluogo dando inizio alle operazioni peritali. Sul luogo era presente il sig. Baroni Valter titolare dell'agenzia immobiliare "Alba".

Il bene immobiliare oggetto delle operazioni peritali risulta ubicato nel Comune di Genova (GE) e così identificato: unità residenziale piano primo, civico 31 interno 1 di via Alfredo D'Andrade.

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'unità immobiliare situata in Genova (GE) via Alfredo D'Andrade civ. 31 int. 1 piano primo confina:

a nord-est	con civico 52 B di via Paglia;
a sud-ovest:	con strada pubblica via Alfredo D'Andrade;
a nord-ovest:	con civico 31 interno 2 e distacco;
a sud-est:	con civico 52 B di via Paglia;
sopra:	civico 31 interno 3;
sotto:	civico 69 r (contenuto nel civico 31 nero).

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	Genova (D969R)
Sezione	SEP
Foglio	57
Particella	21
Subalterno	4
Zona censuaria	2
Categoria	A/5
Classe	3
Consistenza	4,5 vani
Sup. catastale	totale: 65 mq – escluse aree scoperte: 65 mq
Rendita catastale	418,33 euro

Da apposita ricerca presso l’Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Genova è stata reperita la planimetria di riferimento dell’unità in questione e del mappale corrispondente al Catasto Terreni (Comune di Genova/C, Foglio 55, Particella 415).

Il documento planimetrico dell’unità datato 15/12/1939 non risulta conforme all’assetto distributivo attuale rilevato dalla scrivente C.T.U.

La visura catastale riporta come intestatario dell’immobile il signor: _____ (esecutato) nato a Genova il _____ per la proprietà dell’intero in regime di separazione dei beni dal 05/12/2013.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

Trattasi di un’unità residenziale ubicata nel quartiere genovese di Sestri Ponente, all’interno 1 del civico 31 di via Alfredo D’Andrade posta al piano primo dell’edificio condominiale costruito presumibilmente nella seconda metà dell’Ottocento.

L’edificio è composto da cinque piani fuori terra e comprende n. 12 unità immobiliari, impianto citofonico, antenna TV centralizzata e acqua diretta a contatori posti sul tetto piano condominiale.

Attualmente il condominio è amministrato dalla dott.sa *Alessandra Rizzello*, via Puccini 12r – 16154 Genova, tel. 010 6533934 fax 1782731287, e-mail: rizzello.alessandra@tiscali.it che la scrivente ha consultato direttamente e che fornisce i millesimi di proprietà dell’alloggio, ovvero 60,98 su 1000.

Il caseggiato è in discreto stato di manutenzione, ad oggi non ci sono delibere di lavori straordinari e attualmente non ci sono recuperi fiscali per lavori straordinari eseguiti.

L'appartamento è composto da: ingresso soggiorno (mq 28 circa), cucina (mq 3,5 circa), bagno (mq 3,5 circa), camera (mq 13 circa), dispensa (mq 1 circa).

L'appartamento ha una dimensione di 57,5 mq lordi circa e 50 mq netti circa, un'altezza interna media di m 2,80; la cucina essendo ricavata nel vano sottoscala ha un soffitto che degrada sensibilmente.

L'unità immobiliare è stata oggetto di un intervento di manutenzione presumibilmente databile tra la fine degli anni Ottanta e gli anni Novanta del Novecento che ha principalmente riguardato il rifacimento del bagno, della cucina e la demolizione delle due pareti che delimitavano la camera posta di fronte alla cucina creando un unico ambiente ingresso-soggiorno.

La pavimentazione interna è in ceramica monocottura, le pareti sono rasate a calce e tinteggiate con pittura così come tutti i soffitti, solo bagno e cucina hanno rivestimento con piastrelle in ceramica.

Gli infissi interni sono in buono stato di conservazione, in legno, la porta di ingresso è in legno tamburato e non blindata.

Le finestre sono in legno con vetro singolo, gli oscuranti sono persiane in legno mediocre stato conservativo.

L'appartamento oggetto della procedura peritale, come meglio evidenziato dalla documentazione fotografica di riferimento è principalmente orientato a sud-ovest.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo a mezzo di caldaia murale, installata in dispensa, alimentata a gas metano, con radiatori in alluminio, senza contabilizzazione e valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è sfilabile, sottotraccia con contatore elettronico installato a vista con interruttore differenziale accanto alla porta di ingresso.

L'unità residenziale non è dotata di altre pertinenze.

3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile a tutto il 08 maggio 2017, risulta di proprietà del signor: _____ nato a Genova il _____ per la proprietà di 1/1 (in regime di separazione dei beni) C.F. _____.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Chiabrera di Genova in data _____ rep. n. _____ trascritto a Genova il _____ al RPN. _____, dalla signora _____ nata a Genova il _____.

Alla signora _____ sopra generalizzata, l'immobile suddetto pervenne in proprietà per titoli ultraventennali. Dal controllo effettuato sull'anagrafe tributaria presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate Genova 1 non risulta nessun contratto di locazione registrato a nome del proprietario né come dante causa né come avente causa.

Ad oggi l'immobile risulta occupato da conoscenti dell'intestatario dell'immobile ed esecutato senza titolo.

4. FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTERANNO A CAPO DELL'ACQUIRENTE

Sarà necessario redigere una variazione della planimetria catastale tramite presentazione di Docfa e una pratica comunale di sanatoria per le quali si prevede una spesa di 2000 € + cassa + Iva circa di parcella professionale di un tecnico abilitato + bolli ed eventuali oneri per la presentazione delle pratiche.

Inoltre sussiste ad oggi un debito sulle spese di amministrazione condominiale di Euro 1.359,75 così specificato: Euro 997,75 a saldo esercizio 2016, Euro 181,00 prima rata febbraio 2017 e Euro 181,00 seconda rata aprile 2017 (più altra rata di Euro 181,00 in scadenza il 10/06/2017).

5. FORMALITA' E VINCOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sull'immobile per la quota dell'intero di titolarità del sig. Littera Gianfranco grava la seguente trascrizione pregiudizievole:

14/07/2016 RPN. 14908 – Pignoramento immobiliare notificato in data 17/06/2016 rep. n. 5677/2016 a favore nata a Genova il e nata a Genova il , contro , per la somma di Euro 36.875,45 oltre successive spese occorrente.

Lo stato civile dell'esecutato sig. è stato rilevato presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Genova ed è il seguente: coniugato in regime di separazione dei beni.

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Lo stabile risulta collocato a Genova in via Alfredo D'Andrade, nel quartiere genovese di Sestri Ponente situato tra i quartieri di Cornigliano e Pegli.

Secondo la definizione del Piano Urbanistico Comunale vigente si colloca in ambito AS-US ovvero ambito di conservazione urbano storico.

Da apposita ricerca effettuata presso l'Ufficio Visura progetti del Comune di Genova in data 1/04/2017 e presso l'Archivio Storico del Comune di Genova il 04/05/2017 non risultano né il progetto di costruzione dell'edificio, né pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto.

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 l'unica planimetria reperita ovvero quella catastale del 1939: non sono riportate le modifiche effettuate nell'ingresso-soggiorno e nella cucina che consistono nella demolizione delle due pareti che delimitavano la camera posta di fronte alla cucina creando un unico ambiente ingresso-soggiorno e nella riduzione della lunghezza della cucina ottenendo nella parte più bassa un'altezza minima di 1,5 m circa.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato ante 1934 pertanto non è dotato di certificato 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 19371 del 15/05/2017.

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Criteri 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 di parametri quali localizzazione, destinazione d'uso, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, rapporti mercantili, esposizione, orientamento, 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 alla quale saranno applicati gli adeguamenti e le correzioni di stima presenti.

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.

Stima del valore a base d'asta: Lotto unico costituito da appartamento.

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio Superficie Esterna Lorda (SEL) misura complessivamente mq 57,50 circa.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della sola superficie principale per l'assenza di superfici secondarie misura complessivamente mq 57,50 circa.

Considerando che le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la destinazione d'uso residenziale media della zona per abitazioni di tipo economico indicano un valore che varia da un minimo di 1.150,00 €/mq e un massimo di 1.650,00 €/mq, in virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni svolte il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad euro 1.150,00 €/mq.

$$\text{mq } 57,5 \times 1.150,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 66.125,00$$

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a euro 66.125,00.

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

- oneri di regolarizzazione catastale e comunale;
- spese condominiali arretrate

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

- pratiche catastali e comunali Euro 2.000,00 circa + cassa, Iva ed eventuali bolli e sanzioni;
- spese condominiali arretrate Euro 1.359,75

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad euro 4.500,00 circa

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile e' da correggersi in detrazione di euro 4.500,00.

In ragione delle correzioni operate il valore a mq risulta pari a

$$4.500,00 \text{ €} : 57,50 \text{ mq} = 78,25 \text{ €}$$

$$1.150,00 \text{ €} - 78,25 \text{ €} = 1.071,75 \text{ €} \text{ ovvero } 1.070,00 \text{ €/mq}$$

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a:

$$\text{mq } 57,50 \times 1.070,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 61.525,00$$

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, 01 giugno 2017.



Allegati:

1. comunicazione inizio operazioni peritali;
2. certificati catastali;
3. planimetria catastale e estratto di mappa Catasto Terreni;
4. rilievo fotografico;
5. stato di famiglia, residenza e estratto di matrimonio;
6. P.U.C. vigente;
7. attestato di prestazione energetica (APE);
8. stralcio banca dati OMI.

Esecuzione Immobiliare N.	150/2016 + 491/2016
Promossa da	Candeletti Lisa + 1
Debitore	Littera Gianfranco
Esperto	arch. Francesca Cacciola
Descrizione immobile	<p>Il bene pignorato è costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova, via A. D'Andrade 31/1 posto al piano primo.</p> <p><u>L'appartamento confina:</u> a nord-est con civico 52 B di via Paglia; a sud-ovest con strada pubblica via Alfredo D'Andrade; a nord-ovest con civico 31 interno 2 e distacco; a sud-est con civico 52 B di via Paglia; sopra civico 31 interno 3; sotto civico 69 r (contenuto nel civico 31 nero).</p> <p><u>L'appartamento risulta iscritto al N.C.E.U del Comune di Genova in capo a:</u> Littera Gianfranco per la proprietà dell'intero con i seguenti riferimenti: Sez. SEP, Foglio 57, Part. 21, Sub. 4.</p> <p><u>Area della sup. commerciale : mq. 57,50 circa</u></p>
Stato di possesso e occupazione	<p>L'immobile è di proprietà: Littera Gianfranco per la proprietà dell'intero</p> <p>L'appartamento è occupato da un conoscente dell'intestatario senza titolo</p>
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	<p>Variazione planimetria catastale, richiesta di sanatoria comunale</p> <p>Spese di amministrazione arretrate: Euro 1.359,75</p>
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	-Pignoramento immobiliare: 17/06/2016 rep. n. 5677/2016
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Non c'è regolarità edilizia: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi.
Valore stimato	<p>Quota della piena proprietà dell'appartamento</p> <p>(Euro 61.525,00)</p>

