

**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. 853/2014**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE**  
**TECNICO DI UFFICIO**

*Nella causa promossa da*

PARTE ATTRICE

**CONDOMINIO VIA PAGLIA 25 GENOVA**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**CONTRO**

CONVENUTI

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

---

**R.G.E. N.° . 853/2014**



## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.**

### **CAPO 1<sup>^</sup>- 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 12.06.2015, 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;**

**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 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;  
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. 2923 cc pre l'opponibilità del contratto  
all'aggiudicatario), e quindi, dovrà verificare l'entità del canone pattuito (poiché  
l'acquirente finale non sarà tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo  
convenuto sia inferiore di in terzo al prezzo giusto 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 :*

*D) le iscrizioni ipotecarie*

*DI) i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

*6° La verifica della regolarità edilizia ed 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 di eventuale lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concrete e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;*

- d) Nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastata, 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 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 proprietario con 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 il quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.*

La sottoscritta Consulente concordava dopo numerosi colloqui agli esecutati la data del 16 settembre 2015 alle ore 11.00 presso i luoghi di causa per l'inizio delle operazioni peritali comunicando tale sopralluogo tramite Raccomandata A.R. Alle parti.



### **CAPO 2^- Inizio operazioni peritali**

In data del 16 settembre 2015 ore 11.00 è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione e si è proceduto alla visione dell' appartamento.

### **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;*

**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 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;*

*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. 2923 cc pre l'opponibilità del contratto all'aggiudicatario), e quindi, dovrà verificare l'entità del canone pattuito (poichè l'acquirente finale non sarà tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di in terzo al prezzo giusto o a quello risultante da precedenti locazioni: art. 2923 terzo comma cc.);*

L'immobile oggetto di causa è un appartamento situato in Genova Via Paglia civico 25 interno 8 nel centro storico di Sestri Ponente , zona residenziale di semi periferia, con poca possibilità di parcheggio.

Il condominio di cui fa parte risale ai primi anni del 1900 con finiture tipiche dell'epoca infatti il fabbricato presenta una struttura portante in pietra e solai in legno, copertura a falde con vano scala senza ascensore.

Lo stesso fabbricato appare in discreto stato di manutenzione per quanto riguarda le facciate principali, mentre internamente il vano scala si trova in pessimo stato manutentivo.

L'appartamento, situato al quarto piano, appare in condizioni discrete in funzione della tipologia dell'immobile e della datazione dello stesso.

Si riterebbe opportuno una verifica dell'impianto elettrico che appare vetusto con fili elettrici volanti e l'installazione di un impianto di riscaldamento che attualmente si presenta con una unica stufetta a metano posizionata in cucina.

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 discrete in ragione della vetustà.



La superficie lorda commerciale dell'alloggio è pari a circa 58 mq. senza pertinenze .

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 – tenuto conto dei fattori sopra esposti e delle condizioni manutentorie riscontrate – può essere individuato nella fascia tra Euro 1350/1850 al mq.

Tale dato trova riscontro anche nei dati medi desunti dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio.

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

SUPERFICIE LORDA 58 mq.

PREZZO UNITARIO 1.250,00 €/mq.

Ne consegue

Mq. 58,00 x 1.250,00 €/mq. = € 72.500,00 ( euro settantaduemilacinquecento) pari al valore venale attribuibile all'immobile in questione.

L'alloggio, posto al quarto piano del fabbricato, è individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Sezione SEP, foglio 56 mappale 378 sub 10 categoria A/5 classe 6 consistenza 3 vani con rendita catastale di € 232,41 con destinazione d'uso residenziale composto da un cucina-soggiorno, servizio igienico, e due camere senza balcone per un totale di circa 58 mq il tutto con discreta luminosità ed esposizione con buona vista sui tetti del centro storico di cui fa parte.

L'appartamento oggetto della procedura peritale, come meglio evidenziato dall'allegato planimetrico e dalla documentazione fotografica si presenta attualmente in condizioni manutentorie in ragione dello stato d'uso :

Porta di entrata : in legno risalenti all'epoca di costruzione

pavimenti : in piastrelle di ceramica in cucina bagno nel corridoio e



nelle camere

finestre : alluminio anodizzato

riscaldamento : autonomo con stufetta

cucina con parete rivestita in piastrelle di ceramica condizioni discrete

servizio igienico discreto con doccia il tutto con rivestimento in ceramica smaltata

Impianti :

idrico acqua diretta - termico con calderina autonoma

il tutto come si evince dalla panoramica fotografica allegata alla presente.

*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*

L'immobile ricade in Zona AS con Recupero del Patrimonio edilizio esistente del PUC 2000 adottato con Delibera n.92/2011 e Zona AS sottozona AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico del PUC 2000 aggiornato nel 2012.

Il bene immobiliare oggetto di stima è iscritto al N.C.E.U. Del Comune di Genova con i seguenti dati in capo a :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX





( sulla Base dell'Atto Notarile Notaio L. Siri di Genova del  
17/09/1985 Rep. n. 22545 registrato in data 3/10/1985 al reg. Part. 16842  
reg. Gen. 23960)

Identificato al N.C.E.U. alla sezione SEP foglio 56 mappale 378 sub 10  
categoria A/5 classe 6 consistenza 3 vani con rendita catastale di €  
232,41

Attualmente l'appartamento confina :

a nord : distacco

a sud : Via Paglia

ad ovest : altra unità immobiliare

ad est : altra unità immobiliare

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 occupato dalla Sig. XX XXX XXXXX in virtù di  
assegnazione in sede di separazione.

- *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;*

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*

L'immobile risulta assegnato alla sig.ra XXXXXXXX ivi residente.

NESSUNO

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

Vedi Regolamento Condominiale

- *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*

non risulta

*i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Risulta dalle visure ipotecarie l'esistenza, dopo l'acquisto con Notaio

L. Siri di Genova del 17/09/1985 voltura n. 13631/1985 Rep. n.

22545,

- pignoramento del 31/12/2009 n. 10788/2009 a favore del Condominio di Via Paglia civico 25 Genova con debito di € 2.647,48 più spese ed interessi per la quota di ½ per il solo XXXXXX
- pignoramento del 6/10/2014 n. 9972/2014 a favore del Condominio di Via Paglia civico 25 Genova con debito di € 3.844,05 più spese ed interessi per XXXXX e XXXXXX  
XXXXXX



- 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.*

*DII) 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.*

Dal punto di vista urbanistico l'edificio residenziale in cui risulta ubicato il bene immobiliare è stato edificato in periodo anteriore al 1942 ( prima regolamentazione urbanistica del Comune di Genova) . Non risultano progetti originale essendo centro storico e nonostante la diversa distribuzione interna non risulta altresì disponibile un progetto di variazione . Il tutto si rende comunque sanabile, essendo tali opere realizzate ante 1985 come asserisce l'esecutata, con la redazione di un progetto di sanatoria per opere interne e relativo aggiornamento grafico presso il N.C.E.U.

Il tutto con un costo che si presume essere congruo in euro 2.000,00 più oneri.

La vendita non è soggetta ad IVA.

Circa la divisibilità dell'appartamento 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  
BENEVOGA  
Dott. Arch. Stefania Stella  
N° 2060

Si allega le seguente documentazione :

- Documentazione catastale ed inquadramento generale
- Documentazione fotografica
- Visura ipotecaria
- Certificazione Energetica