

DOTT. ARCH MARCO FERRETTO

VICO DIETRO IL CORO DELLE VIGNE 6/1

16123 – GENOVA

TEL. 010.2474482 CELL. 346.5240425

e-mail archmarcoferretto@alice.it

partita iva 02971140104

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Giudice Dott. Daniele Bianchi

Oggetto: Procedura di esecuzione immobiliare - N. Ruolo G.E. 378/2016

Creditore procedente: ITALFONDIARIO SPA – Via Carducci, 00143 ROMA (RM)

Debitore esecutato: *****+

Relazione di Consulenza Tecnica D’Ufficio: *C.T.U. Arch. Marco Ferretto*

INCARICO E PREMESSE

Il sottoscritto Arch. Marco Ferretto, libero professionista con studio in Genova, Vico dietro il Coro delle Vigne 6/1, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova al n. 1396 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Genova, veniva nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Mirko Parentini e successivamente Dott. Daniele Bianchi e prestava giuramento di rito nella procedura in epigrafe, in data 11 ottobre 2016, con l'incarico di provvedere alla stima sommaria dell'immobile oggetto di pignoramento, previa descrizione, identificazione di tutte le caratteristiche salienti, nonché dei confini e dati catastali, con indicazione ed accertamento dello stato di occupazione, della presenza di eventuali vincoli e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene e la redazione della relativa attestazione prestazione energetica.

OGGETTO DELLA STIMA e QUESITO

Forma oggetto della stima di cui all'incarico la sotto indicata unità immobiliare:

- appartamento sito in Genova, Via Piacenza civ.13, int. 21, scala A.

La stima dell' u.i. di cui alla seguente lettera a) del quesito, verrà riportata in coda alle risposte di cui ai successivi punti.

La relazione deve rispondere al quesito formulato dal Giudicante che dispone:

- 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 stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria.....;*
- b) *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*
 - 1) *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
 - 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 all'esistenza di contratti in data antecedente al pignoramento;*
- 5) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico; riporti l'informazione sull'importo 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;*
- 6) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 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.....;*
- 8) *rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*

1) RISPOSTE AL QUESITO

- 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;***

La completezza della documentazione è verificata dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato Ipo-Catastale, a firma del Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Messina, via Lepanto n.7.

b)1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

L'U.I. è sita in Genova, Via Piacenza civ.13, int. 21, scala A, piano 3°.

Confini dell'unità immobiliare

Nord: u.i. int. 20;

Sud: u.i. int. 22;

Est: vano scala e u.i. int. 20;

Ovest: via Piacenza.

Dati catastali

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del comune di Genova con i seguenti dati:

Sez. Urb. **STA** – Foglio **21** – Particella **422** – sub **20** – Zona Cens. **5** – Cat **A/3** – Cl **4** – Consistenza **3 vani** – Superficie Catastale Totale **45 mq** – Rendita **€ 278,89**, indirizzo Via Piacenza n. 13 piano 3.

Dalla visura catastale, il bene risulta intestato a:

- *****, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

b)2. sommaria descrizione del bene.

L'**u.i.** è posta al piano terzo int. 21, del civ. n. 13 di Via Piacenza, circa a metà del tratto a senso unico in direzione Genova centro, nella Circostrizione Molassana, Municipio IV Media Val Bisagno.

Il civico n. 13, ha l'accesso posto sul prospetto est, prospiciente via Piacenza (**foto 1**), sulla quale affacciano le finestre dell'u.i., il prospetto nord (**foto 2**) e quello sud (**foto 3**), prospicienti distacco con giardini privati, non facenti parte del condominio, posti al piano sottostrada ed aventi accesso

dalla via Emilia ed il prospetto est, prospiciente la via Emilia stessa.

Inserito in un tessuto urbano ben servito da mezzi di pubblico trasporto, negozi e strutture di vario genere (banche, bar, ristoranti, ecc.) e non molto distante dallo svincolo autostradale di Genova – Est, l’edificio è composto da una porzione basamentale, ove sono ubicati esercizi commerciali e l’ingresso al civico (**foto 4**) e quattro soprastanti piani, suddivisi in tre scale, scala A, scala B e scala C (**foto 5**), che servono rispettivamente 30, 24 e 24 u.i., per un totale di 78 u.i. .

Costruito nel 1935, l’edificio è di tipo a “ blocco “, ha struttura portante mista in pietra e c.a., presenta prospetti con finitura ad intonaco civile tinteggiato a colore “ Terra di Siena “ e, limitatamente al prospetto prospiciente via Piacenza, porzione basamentale lavorata a “ bugnato “, con soprastanti modanature orizzontali e verticali in rilievo, ha la copertura a falda e le persiane, a protezione delle bucaure esterne, sono in legno e plastica colore marrone.

L’ ingresso al civico avviene tramite portoncino color grigio scuro a due ante vetrate, che immette in un piccolo retrostante atrio, dal quale un prima rampa di scale (**foto 6**), sale al piano da cui, in posizione centrale, si stacca la scala A ed alla destra e sinistra, rispettivamente quella B e C.

Il vano scala A, posto parallelamente all’atrio di ingresso, si snoda in rampe uniche, composte da gradini con alzata e pedata in marmo bianco (**foto 7**), intervallate da ballatoi di accesso alle singole unità immobiliari (6 per piano), con pavimentazione in graniglia di marmo alla genovese (**foto 8**), il parapetto a protezione delle rampe e dei ballatoi è in ferro, con corrimano in materiale plastico e l’illuminazione del vano stesso, avviene a mezzo di lucernario a falde (**foto 9**).

La muratura del vano scala e l’intradosso delle rampe e dei ballatoi, sono finiti ad intonaco civile, tinteggiato rispettivamente a colore lavabile marrone chiaro e colore bianco.

Posta al terzo piano, l’unità immobiliare in relazione trova accesso tramite porta caposcala a due ante colore legno, con suoneria sulla porta (**foto 10**).

La porta caposcala immette in un piccolo retrostante atrio di disimpegno (**foto 11**), alla destra e frontalmente al quale, aprono rispettivamente la porta della camera (**foto 12**) e del servizio igienico (**foto 13**) ed alla sinistra del quale, oltrepassando un varco senza porta (**foto 14**), un piccolo disimpegno conduce al ripostiglio (**foto 15**) ed alla cucina (**foto 16**).

Sia la cucina che il servizio igienico, completo di vaso, lavabo, bidet e doccia, presentano rivestimento a parete a colore chiaro, la cucina, in materiale plastico e limitatamente alla porzione sopra il “ top “ ed il servizio igienico, con piastrelle su tutte le pareti, ad altezza da terra pari a mt 1.77 e mt 1.97 (angolo doccia).

Il locale ripostiglio, anch'esso piastrellato su tutte le pareti in quanto originariamente adibito a servizio igienico, ha altezza da terra pari a mt 2.20 mentre la restante porzione dell'abitazione ha altezza da terra pari a mt 3.20.

La differente altezza è dovuta alla presenza di un soppalco in muratura, avente accesso con tendina dalla cucina, sul quale sono posizionati il recipiente dell'acqua ed il relativo autoclave. .

Tutti i pavimenti dell'appartamento sono in graniglia di marmo alla genovese, sulla quale è stata posata a colla una pavimentazione in listelli tipo “ parquet “ prefinito, tranne nel locale ripostiglio dove è ancora visibile il pavimento originario e tutta la superficie dei soffitti e della muratura, a meno di quella rivestita con piastrelle, è finita ad intonaco tinteggiato a colore bianco.

I serramenti esterni sono in alluminio colore argento, tranne quello del servizio igienico in pvc a colore bianco, con doppio vetro, muniti di persiane in plastica a colore marrone e le porte interne, a meno di quella del ripostiglio che è mancante, in legno smaltato bianco, con porzione vetrata (cucina).

L'u.i. è pertanto composta da piccolo atrio di disimpegno e disimpegno, cucina, servizio igienico, ripostiglio e camera.

L'immobile ha superficie lorda pari a circa mq 45,00.

Si riportano in dettaglio le caratteristiche dell'alloggio:

- pavimenti: in listelli tipo "parquet" prefinito – graniglia alla genovese (ripostiglio);
- serramenti esterni: finestre in alluminio e pvc bianco, persiane alla genovese in plastica a colore marrone;
- serramenti interni: porte in legno piene smaltate bianche, con porzione vetrata solo cucina;
- rivestimento pareti: intonaco tintecciato a colore bianco, piastrelle bagno, formelle in plastica top cucina;
- impianto elettrico: sottotraccia sfilabile;
- impianto riscaldamento: : autonomo con calderina nel ripostiglio, ad elementi componibili in alluminio;
- impianto idrico: acqua diretta per caduta in recipiente acqua con autoclave;
- impianto gas : gas di città;
- impianto citofonico: si;
- impianto TV: si;
- impianto telefonico: si;
- sanitari bagno: vaso, lavabo, bidet, piatto doccia - miscelatori e cassetta di mandata a zaino;
- esposizione: sufficiente.

Lo stato di conservazione esterno ed interno (vano scala) dell'edificio, così come quello dell'unità immobiliare descritta, è normale.

b)3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

I dati relativi alla proprietà attuale, già soprascriptificati e della sua evoluzione negli ultimi venti anni, sono riportati nell'allegata Visura storica per immobile, reperita dallo scrivente presso i Servizi Catastali dell'Agenzia Entrate e nella Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato Ipo-

Catastale, a firma del Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Messina, via Lepanto n.7.

Si riportano di seguito i dati dell'evoluzione della proprietà:

- ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI GENOVA, poi ARTE,
proprietà per per 1000/1000 fino al 07/06/2006, dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- *****+, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si fa presente che la Sig.ra ***** è **deceduta** in Genova il *****+ e che è in corso, da parte degli eredi, *****+, pratica di rinuncia all'eredità.

b)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 all'esistenza di contratti in data antecedente al pignoramento;

L'unità immobiliare è attualmente occupata, senza residenza, dal Sig.***** e, con residenza, dal Sig. *****, rispettivamente marito e figlio della defunta Sig.ra *****.

b)5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico; riporti l'informazione sull'importo 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;

Per quanto attiene al regime vincolistico in generale ed al D.Lgs. 42/04 in particolare, sia il civico n. 13 che l'appartamento int. 21/A, non ricadono in alcuna zona vincolata, come risulta dalla visura effettuata presso l'Ufficio Cartografico del Comune di Genova.

Relativamente ad oneri di natura condominiale, lo scrivente ha contattato l' Amministratore del condominio, Sig. Mangini Arnaldo, con studio in Genova, Via Piacenza n. 13/13B, tel. 010/8363782.

Le spese annue di ordinaria amministrazione dell'u.i interno 21/A ammontano ad € 546,00, importo da pagare suddiviso in 5 rate successive.

Alla data della presente relazione non sono stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione ed i pagamenti delle rate della gestione ordinaria corrente, così come quelle degli anni precedenti, risultano regolari.

b)6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Sull'appartamento esistono la seguenti formalità:

- ISCRIZIONE di IPOTECA a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A.- Torino, nascente da ATTO DI MUTUO a rogito del Notaio Ilario Marsano del 21/07/2011 rep. 58615/11605, iscritta il 25/07/2011 ai NN. 26025/4755 contro ***** in regime di separazione dei beni - Debitore non dato- re d'ipoteca - *****+, ipoteca su immobile in oggetto;
- TRASCRIZIONE del 16/06/2016 ai NN. 17708 /12597 di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del Tribunale di Genova atto del 30/05/2016 rep.4897 a favore di ISP CB IPOTECARIO – Milano, contro ***** proprietaria per 1/1.

b)7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della cor-

rispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.....;

L'edificio civ. n.13 di Via Piacenza, è regolarmente inserito nella Carta Tecnica Comunale e non esistono problematiche di tipo urbanistico ed edilizio e da un'indagine effettuata presso i competenti Uffici Comunali, risulta essere stato dichiarato abitabile con decreto di abilità, n° cartellino 173.814, datato 12/09/1942, che si allega alla presente relazione.

In riferimento alla composizione planimetrica dell'u.i. appena descritta, della quale sono state eseguite le misure di rilievo, non esistono difformità tra la planimetria catastale, datata 09 dicembre 1939 e lo stato di fatto, entrambe **allegate** alla presente relazione.

a) provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) e da indagini di mercato effettuate in zona, sulle quotazioni immobiliari di unità simili a quella oggetto di stima, tenuto conto della sua ubicazione, delle sue dimensioni e caratteristiche, delle finiture, del suo stato di conservazione, a base della stima si è assunto il **valore di €/mq 900,00.**

Si espongono analiticamente le operazioni eseguite per la determinazione del valore in €/mq di cui sopra:

- quotazioni OMI 1° semestre 2016:

abitazioni di tipo economico stato normale: min. €/mq 1.100,00 - max. €/ 1.550,00 - media €/mq 1.325,00.

- coefficienti di merito:

stato locativo: libero	coefficiente 100%;
piano terzo senza ascensore:	coefficiente -20%;
stato conservazione u.i.: normale:	coefficiente 0%;

luminosità: mediamente luminoso coefficiente 0%;
esposizione vista: esterna coefficiente +5%;
edificio di oltre 40 anni: stato normale coefficiente 0%;
riscaldamento: autonomo coefficiente +5%.

Il coefficiente di merito risulta pertanto pari al 90%.

Adeguando la quotazione OMI a quella reale di mercato, valutabile in €/mq 1.000,00, il valore di mercato complessivo dell'u.i. sarà:

Valore di mercato complessivo = Sup. Commerciale x quotazione €/mq x coefficiente merito;

Valore di mercato complessivo = mq 45,00 x €/mq 1.000 x 90% = € 40.500,00.

Dividendo il valore di mercato complessivo dell'u.i. per la sua superficie commerciale, si avrà il valore in euro per metro quadrato (€/mq) e precisamente:

Valore per metro quadrato = € 40.500,00 / mq 45,00 = €/mq 900,00.

La consistenza commerciale dell'U.I. è pari a mq 45,00 e pertanto risulta assegnato all'unità immobiliare civ. n. 13 int. 21 scala A, il valore di:

€/mq 900,00 x 45,00 mq = € 40.500,00.

Prezzo base per l'incanto: € 40.500,00 (quarantamilacinquecento/00).

Tanto riferisce secondo coscienza il sottoscritto, nell'evasione dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore accertamento ed approfondimento.

Con ossequio.

Genova, 28 febbraio 2017

Il C.T.U

Arch. Marco Ferretto

Allegati:

- certificazione notarile;
- visura storica per immobile civ. 13 - int. 21, piano 3 – Agenzia Entrate di Genova – Servizi Catastali;
- planimetria catastale civ. 13 - int. 21, piano 3 – Agenzia Entrate di Genova – Servizi Catastali;
- decreto abitabilità;
- planimetria attuale civ. 13 - int. 21, piano 3;
- planimetria punti scatto foto;
- documentazione fotografica;
- copia ricevuta raccomandata A/R inviata all'esecutato;
- attestazione di prestazione energetica (APE).