

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

III.mo Giudice Dott. RENATO DELUCCHI

R.G. 324/2017

RELAZIONE

DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Promosso da:

CREDITORE:

(Avv. XXXXXXXXXXXX)

DEBITORI: XXXXXXXXXXXX

Arch. Claudio Casarini

Consulente del Tribunale

Via D. Chiossone 4/4

16123 Genova

1. PREMESSE ED INCARICO

Il sottoscritto Dott. Arch. Claudio Casarini, con studio in Genova, in D. Chiossone 4/4, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo Giudice Dott. Renato Delucchi ed ha prestato giuramento il giorno 11/07/2017.

L'Ill.mo G.E. ha posto allo scrivente il seguente quesito:

- a)** verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all' 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; 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 emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;
- c)** faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:
 - 01.** l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire anche tramite collaboratori presso i pubblici 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

02. una sommaria descrizione del bene;

03. 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;

04. 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.);

- 05.** 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
- 06.** 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. In caso di riscontrate irregolarità specifichi il costo della loro eliminazione se possibile.
- 07.** Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica dell'immobile.

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;

ed in evasione del pregiato incarico di cui sopra, a conclusione delle indagini svolte, provvede a rassegnare la sottoestesa relazione tecnico-estimativa.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Per lo svolgimento delle operazioni peritali e per il deposito della relazione è stato concesso il termine di **giorni 30 prima della prossima udienza fissata per il giorno 07/11/2017**

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, ha notificato a chi di dovere, in data 24.07.2017, tramite lettera raccomandata A/R, la data fissata per il sopralluogo necessario presso l'immobile oggetto di stima.

In data 07/08/2017 alle ore 10.00 lo scrivente si presentava presso l'unità immobiliare oggetto di stima; al sopralluogo risultava presente, presso l'immobile, un delegato della proprietà, lo scrivente CTU ed il suo

collaboratore Arch. Casarini Roberto, incaricato dallo Scrivente per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

In tale data il CTU, ha potuto, in merito al bene oggetto di stima, rilevare dati, scattare documentazione fotografica ed effettuare le misurazioni del caso relativamente allo stato attuale dell'immobile stesso.

3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Dati catastali

L'unità immobiliare sita in Genova , Via Paolo Reti 21/5 piano III°; è censita presso l'Agenzia del Territorio di Genova

Catasto Fabbricati – con le seguenti annotazioni tecniche:

Foglio: 44

Particella: 772

Sub: 24

Categoria: A/3

Classe: 3

Cons. 6 vani

Rendita catastale: € 557,77

In capo a



3.2 Confini

L'unità immobiliare confina:

nord : Vano scala e appartamento int.6

ovest: Via Paolo Reti

est: Distacco

sud: Civico 19

3.3 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio

L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Genova, facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici.

Il fabbricato di cui fa parte la U.I. di cui trattasi, è il civ. 21 nero, della citata Via Paolo Reti , fabbricato costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, che si sviluppa per sei piani fuori terra, adibiti a civile abitazione. Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in c.a.

Quali condominialità, presenta:

- i prospetti finiti con intonaco civile e rifiniti in tinta;
- il portone di accesso è in alluminio di colore nero;
- la pavimentazione dell'atrio è in gres , i pianerottoli sono in graniglia le pedate e le alzate delle scale sono in marmo
- le pareti ed i soffitti del vano scala sono di colore bianco ed è presente un lambrino di color grigio sino ad un'altezza di 1,20 m circa

Le condominialità si presentano tutte, nel loro complesso, in buono stato manutentivo.

L'edificio è dotato di impianto di citofono con apri porta, , di impianto televisivo centralizzato

L'aspetto generale del complesso è di tipo buono e per ogni migliore indicazione in merito, si rimanda alla allegata documentazione fotografica.

3.4 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'alloggio

L'appartamento, distinto dall'interno 5, è ubicato al piano terzo, le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di mediocre fattura, con finiture di tipo economiche.

L'alloggio, avente altezza interna pari a mt. 3.10, risulta composto da:

- Ingresso alla genovese
- Soggiorno
- n. 1 balcone (Soggiorno)
- n.1 servizio igienico
- cucina
- n.2 camere
- ripostiglio

come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : in metallo e vetro singolo , n.1 avvolgibile in pvc, persiane in alluminio
- pavimenti : in ceramica (zona ingresso e bagno) , linoleum effetto legno in cucina , nelle camere e nel soggiorno
- accessori bagno : n.1 w.c, n.1 bidet, n.1 lavabo
- rivestimenti : ceramica sia nel locale bagno che nel locale cucina
- finiture soffitti : in tinta comune di colore bianco;
- generali : impianto di riscaldamento autonomo

L'appartamento è dotato di una buona illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna; nel complesso si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

4. STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente il bene oggetto di stima risulta libero

.....

5. VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Lo scrivente ha effettuato una ricerca, utilizzando il portale internet della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio della Liguria (www.sbapge.liguria.beniculturali.it), nella specifica sezione dedicata all'elenco degli immobili vincolati, al fine di verificare l'esistenza di vincoli relativi al D. Lgs. 42 del 22.01.2004 in merito all'immobile oggetto di stima, da ciò, l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione non risulta sottoposta alle disposizioni di tutela citate nel Decreto Legislativo di cui sopra

6. SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato, nelle previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Genova, risulta inserito in **Zona AR-UR**, **AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE**

Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito: - entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. - eccedente il 20% del volume geometrico esistente comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali per la S.A. eccedente il 20%; - ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali. Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto: - con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%; - con incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali; - ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali. Nuova costruzione consentita per realizzare nuovi edifici su aree libere da edificazione, in presenza di un lotto minimo asservibile di mq 1.500 con i seguenti parametri: a) Con I.U.I. 0,50 mq/mq esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali; l'I.U.I. può essere

incrementato fino a un massimo di 1 mq/mq esclusivamente per realizzare S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni; la S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni non è soggetta a recupero di S.A.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Lo scrivente CTU provvedeva alle visure del caso:

- *presso il portale dell'Agenzia delle Entrate (SISTER) in data 28/08/2017*

onde reperire il certificato e la planimetria catastale dell'immobile di cui trattasi.

- *presso i servizi online del Comune di GENOVA in data 28/08/2017*

per esperire le visure atte alla verifica della posizione urbanistica dell'immobile ed estrarre copia del progetto e delle Autorizzazioni afferenti l'immobile.

Lo scrivente, dopo aver svolto sul bene oggetto di stima tutte le indagini tecniche necessarie durante le operazioni peritali e dopo aver effettuato le opportune ricerche di cui sopra, dichiara che l'immobile oggetto di stima risulta conforme al titolo abilitativo, risulta invece una lieve difformità catastale , ovvero il balcone come riportato in planimetria agli atti è in vero una loggia a bow-window su cui si aprono due accessi a due piccoli balconi adiacenti. Difformità ininfluyente visto il fatto che tale caratteristica architettonica si ripete ad ogni piano dello stabile e segno dunque di una errata rappresentazione grafica durante la prima stesura planimetrica presentata agli atti in seguito all'accatastamento dell'immobile (1939)

Dopo un accurato rilievo dello stato di fatto dell'unità immobiliare, il CTU ha redatto la planimetria dello stato attuale in scala 1:100 che si allega alla presente relazione di stima.

8 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI

risultano le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni, relativamente all'immobile oggetto di stima:

Iscrizioni Ipotecarie:

- 1.** In data 08/05/2017 nota di trascrizione

n° Reg. Part. 9787

n° Reg. Gen. 14349

Presentazione n.26 del 08/05/2017

17/04/2017 ATTO GIUDIZIARIO

Corte di Appello di Genova - UNEP

N° REP. 2925

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

A favore :XX

diritto di proprietà quota per la quota di 1/1

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ,

diritto di proprietà per la quota di 1/1

9. STIMA DELL'IMMOBILE

La stima dell'immobile verrà effettuata a *valore venale*, tenendo conto dell'ubicazione, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, oltre alla vetustà ed allo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato in cui è ubicata.

L'analisi dei valori di mercato nella zona, riferita al metro quadrato, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Valore Venale (Metodo Sintetico Comparativo)

Per quanto riguarda la stima dell'immobile si procede alla determinazione del più probabile valore venale del bene al fine di definire il prezzo base di incanto dello stesso. In merito alla zona dove è ubicato l'immobile ed in merito alle condizioni generali dello stesso, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno attribuire al manufatto un prezzo unitario pari a €/mq 900 ; OMI anno 2016 II° semestre, microzona catastale 36 , codice zona C21 Semicentrale ROLANDO-FILLAK TU.M (V.RETI-V.DEL CAMPASSO-V.G.BOSCO, La stima viene compiuta con metodo sintetico comparativo, in base al parametro del metro quadrato di superficie lorda (si desidera specificare che la superficie totale commerciale risulta pari a mq 96,00 e poggiolo per mq 4,00

Si valuta quindi quanto segue:

superficie lorda appartamento	mq.	96,00
superficie lorda poggiolo mq 4,00 x 1/3	mq.	1,3

superficie lorda totale **mq. 97,30**

prezzo unitario: € 900,00

mq 97,30 x €/mq. 900,00 = €

VALORE VENALE : € **87.570,00**

Il *prezzo base d'asta* verrà infine determinato moltiplicando il valore, calcolato precedentemente, per un coefficiente riduttivo - pari al 20% - che tenga conto delle difficoltà di vendita all'asta e del tipo di pagamento a breve termine.

Nel determinare il valore dell'appartamento il sottoscritto si è basato sugli importi presenti nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" leggibile sul sito internet dell'Agenzia del Territorio facendo specifico riferimento al Comune di Genova ed alla delegazione dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

10. PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui effettivamente questi si trova, ben noto e gradito alle parti acquirenti con stato urbanistico, catastale e occupazionale, come da indicazioni contenute nella presente relazione e suoi allegati.

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20%.

Si otterrà pertanto:

$$\square \quad \text{€ } 87.570,00 \times 0,80 = \text{€}70.056,60 \text{ -- } 70.000,00$$

diconsi: **€ Settantamilaeuro**

11. CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene di aver risposto in modo esauriente al quesito che gli è stato posto dall'Ill.mo **Giudice Dott. Renato Delucchi**, di cui resta comunque a completa disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e lo ringrazia per la fiducia accordatagli.

Con ossequio,

Genova, 28/09/2017

Il C.T.U.

Dott. Arch. Claudio Casarini



Allegati:

Allegato n° 1	Comunicazione del CTU all'esecutato
Allegato n° 2	Visura catastale appartamento
Allegato n° 3	Planimetria catastale appartamento
Allegato n° 4	Planimetria redatta dal CTU
Allegato n° 5	Documentazione Fotografica
Allegato n° 6	Attestato Prestazione Energetica
Allegato n° 7	Protocollo Regione Liguria APE
Allegato n° 8	Ricevuta pagamento APE
Allegato n° 9	Certificati di residenza
Allegato n° 10	Visura Ipocatastale
Allegato n. 11	Fattura del Tecnico Certificatore Energetico
Allegato n. 12	Parcella onorario CTU