

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza tecnico estimativa nel giudizio a rif.N.399/16

Causa promossa da:

Amm.ne CONDOMINIO Via Fillak 102

attore(Avv. P.Testa)

contro

*****+

MEMORIA DEL C.T.U. Dott.Arch.Giorgio Cirilli

Convocato dall'Ill.mo G.E., in data 27 sett 2016 , ho prestato il giuramento di rito.

Il Giudice pone all'esperto il seguente 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 inadeguati;
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 del 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 emerge 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'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.

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 nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
- 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 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

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 presentazione 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 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.

Veniva stabilito di dare inizio alle operazioni peritali per il giorno 9 ott. 2016 alle ore 14,30 , in Genova via W.Fillak civ.1/14;informandone le parti con lettera raccomandata AR.

L'accertamento estimativo è rivolto al seguente immobile:

in Genova Sampierdarenaalloggio di civile abitazione in via Walter Fillak civ 1 int.14; 5 °piano

Nella data stabilita non ho potuto ispezionare l'appartamento, abitato

dall'esecutata, al momento assente. Dopo vari inutili tentativi di accedere in data

21.5.17 inoltravo istanza di proroga e nomina di custode,che veniva accolta e affidata

alla SO.VE.MO. In data luglio 17 è stato possibile effettuare l'accesso all'ap-

partamento ,nessuno era presente, pur evidentemente abitato e molto in disordine.

In sede di sopralluogo è stata verificata la corrispondenza della consistenza

immobiliare dell' unità pignorata ,con la planimetria catastale acquisita presso

l'Agenzia del Territorio è stato possibile effettuare alcuni controlli e misurazioni

necessarie alla redazione dell'ACE,svolti successivamente per la redazione del

certificato energetico che sarà successivamente depositato.

ZONA D'UBICAZIONE

La zona d'ubicazione del fabbricato, in cui si trova l'alloggio, delegazione di Sampierdarena è semicentrale lungo la direttrice a monte dello sviluppo urbano.

Trattasi di quartiere residenziale intensivo degli anni '20/'30, con edifici molto vicini tra loro con ridotte visuali. Presenta una buona accessibilità seppure con all'intorno una viabilità assai trafficata e scarsa possibilità di parcheggio.

In prossimità vi sono servizi ed attrezzature pubbliche; la viabilità di collegamento col centro della città è abbastanza agevole.

Il casello autostradale (A/10) più prossimo è quello di Genova Ovest a circa 2,5 km.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

La costruzione in muratura portante, presenta 6 piani fuori terra con sedime regolare (ca ml. 22x17) e prospetto principale posto lungo la via Fillak, copertura a tetto.

Dal punto di vista costruttivo l'edificio appare eseguito secondo corrette tecniche costruttive del tempo di costruzione; lo stato complessivo di manutenzione è in condizioni abbastanza normali.

L'articolazione distributiva interna è funzionale, con impianto di ascensore nel vano scala, a piano terra sono presenti varie attività commerciali; in totale vi sono n. 18 appartamenti.

Elementi propri dell'unità immobiliare:

Pavimenti - in graniglia e ceramici con varie colorazioni, anche nei servizi; in

condizioni normali di lucidatura.

Pareti e soffitti- finiti in arenino,con impiego di idropitture e tappezzerie ;
Angolo di cottura con rivestimenti ceramici a parete;in condizioni generali normali.

Servizio -sistemazione d'impianto corrente:dotazione con tazza wc bidet,lavandino, box doccia.

-cucina in condizioni normali di funzionalità;con dotazione corrente.

L'impianto di riscaldamento è a termosifone autonomo con caldaia a metano a tiraggio naturale.

Serramenti-interni in legno di essenza corrente ,in ordine;

i serramenti finestra sono di legno in normali condizioni di conservazione con persiane esterne.

A seguito di controlli e di misurazioni,cfr.allegata planimetria U.I.U(all.A) si ricava:

La superficie lorda é da valutare in circa mq.94,00 ca.

Terrazza ca mq.2,5,

La superficie commerciale è da valutarsi in totali mq. 95,00.

Non è possibile una soluzione di frazionamento per una più razionale suddivisione

dell' unità immobiliare

Confini dell'alloggio:

a nord:perimetrale su distacco ;

a est:int.15;vano scala;

a sud: int.15, vano scala int.13;

a ovest:perimetrale su via Fillak .

DATI CATASTALI E PROVENIENZE

L'immobile risulta iscritto al NCEU del Comune di GENOVA,

Sez.SAM al Foglio 43 , particella 209 sub 18;con i seguenti dati di classamento:

ZC 3;categoria A/2;classe 2;vani 5;rendita €.761,77;

intestato a *****

Provenienza:atto a rogito del Notaio Luigi Sansone del14.02.1980

trascritto in data

Stima del bene

Dall'analisi di tutte le informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare

e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto,

si espone la presente valutazione sintetica di stima;svolta utilizzando il sistema

per"comparazione",riferito alla superficie commerciale,espressa in mq. con valori

unitari di €/mq consolidati nel corso di compravendite,riferibili alla data attuale;

ed analogamente con l'applicazione del metodo per consistenza o"a costo di ricostruzione"

e per reddito presunto.

La stima é condotta nella condizione di abitazione in uso all'esecutata,e in considerazione

dello scadente stato di manutenzione rilevato.

1)stima a costo di ricostruzione;

incidenza area mc.310x €35,00=€ 10.850,00

costo di costruzione mc.310x€175,00=€54.250,00

Valore per"consistenza"€ 65.100,00

2)stima a valor commerciale:superficie comm. mq.95

valore unitario €/mq 700,00

Valore commerciale €.66.500,00

3) stima a capitalizzazione di reddito:

Reddito annuo presunto € .2.600,00

Detrazioni(spese,imposte)€. 600,00

Reddito netto presunto €2.000,00

Tasso di capitalizzazione:3 %

Valor capitale €.66.000,00

VALORE FINALE MEDIO DI STIMA (in arrotondamento)

€.66.000,00(sessantaseimila/00)

-Indicazione delle eventuali iscrizioni e trascrizioni,nonché vincoli.

-Ai sensi del D.Lvo 29.10.'99 n.490 non risultano specifici vincoli sugli immobili.

-Risulta iscrizione del.....

-Risulta pignoramento immobiliare

in data ;Reg.Part. ; Reg. ;a favore di Condominio

di via Fillak 102 per un credito di €.....

-Stato della regolarità edilizia.

L' immobile in esame si presenta regolamentare sotto il profilo normativo,avuto anche riguardo al disposto della Legge 47/85 ma in formale conformità con il vigente strumento urbanistico PUC.

Non si è in grado di documentare gli elaborati originali di progetto.

Tanto per l'incarico ricevuto.

In fede

Il C.T.U.

arch.Giorgio Cirilli

Genova 15.09.2017

ALLEGATI

Documentazione fotografica

Planimetria catastale

Certificato catastale

Estratto di mappa