

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE 07 – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore: Dottorssa Paola Zampieri

Procedura di esecuzione immobiliare N.R.G.E. 305/2016

Promossa

da

_____ procedente

Avvocato Federico Mallucci,

contro

_____ esecutati

Avvocato _____

C.T.U. Architetto **Massimo Zero**

La presente memoria è strutturata nei seguenti paragrafi:

- 1) **NOMINA/GIURAMENTO/QUESITO;**
- 2) **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI;**
- 3) **RISPOSTA AL QUESITO;**
- 4) **CONCLUSIONI.**

1) **NOMINA/GIURAMENTO/QUESITO**

Il sottoscritto architetto Massimo Zero, codice fiscale ZREMSM65S09D969H, con studio in Genova Via Palmaria 9/1, cap 16121, Tel/Fax 010 885322, libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° 2041 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stato nominato consulente nella procedura in epigrafe.

In data **13 Settembre 2016**, ore **10,00**, lo scrivente ha prestato il giuramento di rito ed accettato l'incarico di dare risposta al 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 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 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 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 ...);
- 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 e 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 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'art. 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'articolo 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



- gli avvisi lasciati sulla porta ed in cassetta non avevano nessun riscontro;
- la Signora **RUSSO GIULIA**, raggiunta faticosamente al telefono, riferiva di non avere le chiavi dell'appartamento che sono in possesso solo del marito in Cina dal 2015.
- per quanto sopra, il sottoscritto chiedeva al Giudice, motivata istanza di proroga per la consegna della C.T.U. che veniva concessa rinviando l'udienza al 23 maggio 2017.

A seguire veniva stabilito un contatto con persona vicina ai soggetti eseguiti, che generava la possibilità di accedere all'immobile in data **2 marzo 2017 ore 15,30**.

In tale data lo scrivente riusciva ad eseguire rilievi grafici e fotografici nonché ad annotare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame.

3) **RISPOSTA AL QUESITO**

In riferimento all'immobile in esame lo scrivente propone risposte puntuali ai singoli temi del quesito: dalla punto a) al punto d).

In **Allegato 1**: planimetria riportante la restituzione grafica del rilievo dell'immobile eseguito durante il sopralluogo, corredata del calcolo delle superfici utili e commerciali.

In **Allegato 1A**, la planimetria catastale dell'appartamento.

In **Allegato 2**: scatti fotografici che documentano visivamente l'appartamento visitato e dell'edificio in cui è inserito.



Punto a)

- **verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.**

Non si sono riscontrate mancanze o presenza di atti inidonei.

- **La Superficie dell'immobile.**

Come detto è stato eseguito accesso all'immobile in data 2 marzo 2017, ore 15,30 e seguenti.

Dalla consultazione della planimetria in **Allegato 1** si desume che la superficie commerciale dell'immobile è pari a **70,11 mq.** considerando:

- la superficie netta dei vani, del sedime delle murature interne e delle murature perimetrali (fino ad una profondità massima di cm 50), della metà dei muri confinanti con altre proprietà e con il vano scale (fino ad una profondità massima di cm 25);

così come da " ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE " dell'Agenzia del Territorio.

- **Il valore a mq.**

Il valore commerciale a mq, viene dedotto dallo scrivente, dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In **Allegato 3** si riportano i dati riferiti al Comune di Genova, Fascia semicentrale/Buranello-Sampierdarena TS.M (Lungomare

Canepa,-Via Relà-Via Gioannetti-Piazza Modena), Codice di Zona C23, Microzona catastale n° 38, Abitazioni di tipo economico, Destinazione residenziale.

Per la fattispecie (immobile iscritto a Catasto con Categoria A5 di classe 5), si è individuata la quotazione delle abitazioni di tipo economico con valori unitari di mercato oscillanti, in stato conservativo normale, tra gli 800 / 1.000 €/mq.

Vista la richiesta contenute nel quesito e la tipologia di abitazione, lo scrivente valuta quale congruo il valore medio di **900 €/mq.**

- **Il valore di mercato dell'immobile**

Il valore commerciale dell'immobile è pari al prodotto tra la superficie commerciale dell'immobile ed il valore a mq, precedentemente definiti e quindi è pari a: $70,11 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = 63.099,00 \text{ €}$, approssimabile per lieve difetto a **63.000,00 €**.

- **La Riduzione del Valore – Il prezzo base d'incanto:**

in considerazione di quanto sopra esposto, nello spirito di voler incentivare la partecipazione all'incanto e nella necessità che l'eventuale acquirente debba far fronte al sostegno;

- € 2.741,23, per spese condominiali pregresse; (cfr punto b5);

-di € 2.200,00 per oneri professionali e oneri amministrativi; (cfr punto b7_eventuale presenza di opere abusive);



lo scrivente propone una riduzione dell'8% sul valore di stima al fine di definire un prezzo base d'incanto, lievemente approssimato per difetto, pari a **58.000,00 €**.

Punto b1) – identificazione del bene_confini_dati catastali

Il bene : trattasi di APPARTAMENTO sito in Genova Sampierdarena, Via Augusto Albini 6/8

I confini: l'immobile, posto al piano secondo, ha i seguenti confini catastali: a Nord Ovest con vano scale e interno 7, a Nord Est con altro civico, a Sud Est con Via Albini, a Sud Ovest con Distacco;

I dati catastali: l'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio 41, Mappale 76, sub. 11, ZC 3, Categoria A/5, Classe 5, vani 4, piano 2°, int. 8.

Punto b2) – sommaria descrizione del bene

La zona : Trattasi di area posta in popolare nucleo abitato del ponente genovese.

A Sud Via Giacomo Buranello, a Ovest Piazza Nicolò Montano , a Nord Via Antonio Cantore, a Est Via di Francia, individuano una porzione urbana perimetrata, sulle vie poste sulla direttrice EST-OVEST, da edifici di fine Ottocento di elegante fattura con un interno composto invece da una sequenza di edifici più modesti tra cui quello in cui è collocato l'immobile oggetto di stima.

Sono presenti in zona esercizi di vicinato e strutture di valenza pubblica come una scuola ed un centro civico.

Le linee di autobus urbane sono di facile raggiungibilità.

E' inoltre veloce l'accesso al sistema autostradale.

L'edificio : Trattasi di edificio prevalentemente residenziale, composto da sei piani fuori terra: un piano terra con unità destinate a magazzino + cinque piani abitativi in cui sono ubicati 24 appartamenti.

I prospetti sono molto sobri e risolti con semplice intonacatura e bucatore con persiane alla genovese.

L'edificio è dotato di ingresso pavimentato con decori in graniglia.

Da questo, un vano scale, con pedate ed alzate in marmo e lambrino con rivestimento al quarzo, distribuisce alle unità abitative.

L'edificio non è dotato di ascensore.

La struttura portante del caseggiato è in muratura piena mista in pietra e mattoni con solai in travi ed impalcati lignei.

L'appartamento:

L'appartamento oggetto di stima è posto secondo piano dell'edificio ed è uno dei quattro presenti al piano stesso.

L'unità abitativa si compone di:

- **un ingresso / corridoio** con funzioni di accoglienza e distributiva;
- **una locale ripostiglio;**
- **due camere;**



- una cucina;
- un locale bagno, con piccolo disimpegno di accesso dotato di nicchie laterali;

La pavimentazione di tutto l'appartamento è risolta con piastrelle in ceramica del formato di 30x30 cm. ad eccezione del bagno in cui il formato è 20x25 cm.

Gli zoccolini sono in legno scuro.

I rivestimenti a parete di Bagno e Cucina sono realizzati con piastrelle in ceramica del formato di 20x25 cm fino all'altezza di 175 cm.

Pareti e soffitti sono tinteggiati con colore chiaro.

Le finestre sono in anodizzato con doppio vetro e le persiane sono in alluminio elettrocolorato.

Completano le finiture dell'appartamento:

- Porta caposcala ad un'anta, in legno, con semplice serratura;
- Porte tamburate con finitura esterna in nobilitato ligneo.
- Riscaldamento autonomo con caloriferi in alluminio sottofinestra;
- Un boyler per la produzione di acqua calda;
- Impianto elettrico sottotraccia, del tipo sfilabile, con piccolo salvavita;
- Impianto gas funzionante;

L'appartamento nel suo insieme non si presenta in un buono stato manutentivo.

Le fotografie riportate in **Allegato 2** consentono di avere una panoramica dell'insieme.

Punto b3) – la proprietà attuale

Il bene risulta di proprietà per 1/2 cadauno dei soggetti esegutati; Signor [redacted] + Signora [redacted] in regime di comunione dei beni.

Questa l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni:

- dal 22/07/1985: [redacted]
- dal 16/05/1997: [redacted]
- dal 19/06/2006: [redacted]

così come da visura storica proposta in **Allegato 4**.

Punto b4) – lo stato di possesso/occupazione del bene

In occasione del sopralluogo, lo scrivente veniva ricevuto da un conoscente dei soggetti esegutati.

L'immobile risultava disabitato e, da ricerche svolte presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano in corso contratti di locazione.

Punto b5) - formalità, vincoli, oneri, che resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito di confronto con l'Amministratore dell'immobile e di comunicazione ricevuta via e mail (cfr. **Allegato 5**) si è potuto accertare che:



- al 31/12/2016 l'esecutato, era a debito per € 1991.64, a cui sono da aggiungere € 749.60 per preventivo/riparto 2017 per un totale ad debitorio ad oggi pari ad **€ 2.741,23**.

Vincoli ed inquadramento urbanistico:

L'area in cui insiste l'immobile della presente consulenza:

- ricade in zona AC-IU del PUC vigente (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico);
- non ricade in zona di vincolo e l'edificio stesso non risulta vincolato (ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).

Domande giudiziali:

Nulla da segnalare;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Nulla da segnalare;

Convenzioni matrimoniali:

Nulla da segnalare;

Altri pesi o limitazioni d'uso:

Nulla da segnalare.

Il diritto sul bene dei debitori pignorati è di proprietà.

Punto b6) – formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Lo scrivente riporta in **Allegato 6**, le risultanze di una aggiornata verifica condotta presso il competente ufficio dell'Agenzia del Territorio per il periodo informatizzato compreso tra il 3/5/1990 ed il 15/05/2017.

Dalla consultazione dell'allegato si possono desumere le iscrizioni ipotecarie, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

Il C.T.U. ritiene che le formalità che potranno essere cancellate, possano essere:

- quella relativa all'atto di pignoramento per il quale si sta procedendo (Trascrizione del 20/05/2016 – Registro Particolare 9961 , Registro Generale 14265).
- quella relativa all'Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, così come da Iscrizione del 23/06/2006, Registro Particolare 7715, Registro Generale 32704, Repertorio 10813/7817 del 19/06/2006;
- Esistono inoltre due iscrizioni a favore di Equitalia Sestri SpA rispettivamente del 23/03/2010 (Registro Particolare 1783, Registro Generale 9314) e del 20/05/2016 (Registro Particolare 2441, Registro Generale 14499).

Punto b7) – verifica regolarità edilizia ed urbanistica _ Certificato di Agibilità.

verifica regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile in esame si presenta in oggi come riportato nella planimetria in **Allegato 1**, frutto di misurazioni dirette in sito.

A seguito di verifica presso gli Uffici Catastali e l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova, può dirsi che la consistenza riscontrata è sostanzialmente conforme a quella riportata nella planimetria catastale (**Allegato 1A**) e negli elaborati grafici



prodotti nell'unica pratica edilizia ritrovata e presentata, ai sensi dell'art. 26 L. 47/85., in data 1/6/1987 .

Esiste solo una piccola difformità relativa alla presenza di un varco di passaggio tra il vano ripostiglio posto all'ingresso e la camera con finestra verso Via Albini.

Tale difformità può essere assolutamente sanabile con procedimenti edilizi previsti dalla vigente L.R. 16/2008 e s.m.i.

Certificato di Agibilità

L'edificio in cui è situato l'immobile oggetto di stima non risulta dotato di certificato di agibilità vista l'epoca di costruzione, verosimilmente antecedente al 1934 cioè l'anno in cui è stata pubblicata la prima norma relativa all'agibilità. (R.D. 27 luglio 1934, n. 1265).

Eventuale presenza di opere abusive

Sull'immobile in esame non risultano depositate istanze di Condono Edilizio in relazione alle Leggi 47/1985, 724/1994, 326/2003.

La sola opera abusiva è quella descritta al punto b7) che, come detto, risulta assolutamente sanabile ai sensi della vigente normativa edilizia.

Il costo presunto per la presentazione della suddetta progettazione, che preveda il mantenimento dello spazio in essere, può così stimarsi :

- per costi professionali; 2.100,00 € al netto di oneri fiscali e previdenziali;

- per oneri comunali e catastali; circa 100 €;

Per un totale quindi di 2.200,00 €

Punto b8) - Attestazione di Prestazione Energetica

In occasione del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, sono state effettuate rilevazioni ed eseguiti accertamenti finalizzati alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) inerente l'unità immobiliare.

Quanto sopra, previo incarico fiduciario conferito, da parte dello scrivente, a tecnico abilitato: Architetto Massimo Orlandini

Nell' **Allegato 7** vengono riportati:

- l'Attestato di Certificazione Energetica redatto da cui risulta che l'immobile è in **classe G**;
- ricevuta di consegna telematica in Regione Liguria;
- dettaglio di pagamento via web;

Punto d) - quota indivisa

Non si configura tale situazione

4) CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene di aver portato a termine l'incarico affidato con serietà e completezza d'indagine, e rimane a completa disposizione dell'Illustrissimo Giudice Delegato all'esecuzione per fornire eventuali delucidazioni o chiarimenti sulle analisi compiute e sulla determinazione del prezzo base d'incanto.



Quella che segue è la tabella di sintesi del valore di mercato stimato e del corrispondente prezzo base d'incanto proposto.

IMMOBILE	Valore di mercato	Prezzo base d'incanto
Appartamento	63.000,00 €.	58.000,00 €.

Genova 12 Maggio 2017

architetto **Massimo Zero**



Massimo Zero architetto

Stampa circolare: Ordine degli Architetti delle Province di Genova e Spezia, Don. Arch. MASSIMO ZERO, N° 2041

Allegati

- Allegato 1:** Planimetria di rilievo dell' Appartamento;
- Allegato 1A:** Planimetria Catastale dell' Appartamento;
- Allegato 2:** Documentazione fotografica Appartamento;
- Allegato 3:** Valori OMI dell' Agenzia delle Entrate;
- Allegato 4:** Visura catastale storica Appartamento;
- Allegato 5:** Spese pregresse Condominio Appartamento;
- Allegato 6:** Elenco delle Formalità in relazione all' Appartamento;
- Allegato 7:** Attestazione Prestazione Energetica, Appartamento;