

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Proceduta di esecuzione immobiliare promossa da

BANCA CARIGE SPA

Avv. Licinio Pennisi

contro

R. Es. n. 718/2016

PERIZIA IMMOBILIARE



1. Conferimento incarico

Il sottoscritto Geom. Ugo Musante, c.f. MSNGUO67S24C621A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2474, contitolare dello "Studio Tecnico Associato D.F.M." con sede in Cicagna Via Isolalunga civ. 8 cc.a.p. 16044, tel./fax 0185 92134, e-mail studiotecnicodfm@libero.it, P.iva 01474410998, avendo ricevuto incarico dal dott. Franco Davini, Giudice dell'esecuzione nella procedura di espropriazione immobiliare n. 718/2016, relativa all'unità immobiliare sita in Genova Via Spataro civ. 26 int. ha provveduto alla stesura della presente Consulenza Tecnica in risposta al quesito posto dal Giudice Esecutore al fine di poter dare luogo alle operazioni di vendita di cui alla procedura sopra indicata.

2. Operazioni peritali

Successivamente all'accettazione dell'incarico e prestato giuramento di rito in data 21-12-2016, il CTU procedeva ad eseguire le indagini ed accertamenti necessari presso gli Uffici Comunali e l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

Inviata prontamente le comunicazioni di rito in data 23-12-2016 e successivamente un secondo avviso in data 02-02-2017 (come richiesto dal G.Es.), entrambe non ritirate dal debitore, è stato possibile eseguire il sopralluogo solamente in data 11 Aprile 2017, tramite l'intervento della società So.Ve.Mo. s.r.l. nominata custode dal G.Es. in data 28-03-2017.

Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo planimetrico e fotografico dell'unità immobiliare .

In ultimo, veniva richiesta all'Amministrazione del Condominio l'attuale situazione contabile relativa all'unità immobiliare in oggetto.

A conclusione delle operazioni peritali, venivano eseguite le indagini di mercato necessarie a determinare il valore del bene oggetto di stima.



3. Risposte ai quesiti.

- 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 quadrato 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;

Lo scrivente procedeva alla verifica della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c. , comprendente: la visura catastale, la visura storica, le note di trascrizione.

E' stata ricavata la planimetria catastale attraverso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto sopra, l'immobile risulta attualmente di proprietà (1/2 in regime di comunione dei beni) di _____ a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Chiavassa del 08/09/2009 repertorio n.50235 registrato a Genova l'08/09/2009 n.9413 e successiva nota di trascrizione del 09/09/2009 registro generale n.29534 e registro particolare n.20409 (allegato 13).

I convenuti risultano entrambi residenti nell'immobile oggetto di esecuzione con nucleo familiare composto dai genitori (esecutati) e due figli minori.



Sono stati acquisiti presso gli uffici comunali preposti le documentazioni progettuali presentate per l'immobile oggetto di perizia e più precisamente opere di variante ai lavori di manutenzione straordinaria all'edificio in Via Spataro civ.26-28-30-32 del 18/04/1991 provvedimento n. 212 (allegato 10), che attesta la regolarità delle opere rispetto alla planimetria catastale ed allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

La stima dell'immobile sarà più avanti riportata nel prosieguo della presente memoria.

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

L'immobile, per la sua tipologia costruttiva non risulta divisibile, pertanto lo scrivete ritiene opportuno proseguire con il resto del quesito che comprende:

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'appartamento, contraddistinto dal civ, n° 26 di Via Giuseppe Spataro nel Comune di Genova, risulta iscritto al NCEU del predetto comune alla sezione urbana SAM foglio 45 particella 23 subalterno 10, cat. A/5 cl.4 vani 5 rendita 361,52 (allegato 1) ; ubicato al quarto ed ultimo piano di un complesso immobiliare edificato antecedentemente al 1940, nel complesso costituito da piano terra adibito ad uso non abitativo (commerciale) e da numero quattro piani destinati ad abitazione con un numero complessivo di 8 appartamenti (vedi foto allegato 11).

L'unità immobiliare confina:

- a nord con il in vano scala e con l'interno 8;
- a est muri perimetrali su Via G. Spataro ;
- a sud con caseggiato civ. 24 di Via G. Spataro ;
- a ovest distacco con altri fabbricati ;



- sopra il tetto ;
- sotto con l'appartamento int. 5 ;

2. una sommaria descrizione del bene (vedi foto allegato 11 e planimetria allegato 5);

L'immobile oggetto della presente stima, è inserito al quarto ed ultimo piano di un edificio composto da 5 piani (compreso il piano terra a destinazione commerciale), edificato antecedentemente al 1940, ubicato all'interno del quartiere Sampierdarena, in zona periferica, poco distante dal centro commerciale "Fiumara" e dalla stazione ferroviaria.

La struttura dell'edificio risulta costituita da muratura portante, perimetrale spessore 50 cm e interna spessore 34 cm., con solai in latero-cemento; le tramezze interne divisorie sono in mattoni forati debitamente intonacate, di spessore 10 cm.

L'appartamento è formato da ingresso-soggiorno, cucina, bagno con adiacente piccolo ripostiglio, due camere da letto con disimpegno di accesso. L'appartamento risulta privo di terrazzi.

L'altezza netta interna è di mt. 2,72, mentre le superfici interne utili dei vani risultano le seguenti:

- soggiorno-ingresso mq. 15,00
- cucina mq. 8,50
- bagno mq. 5,50
- ripostiglio mq. 0,75
- camera 1 mq. 14,00
- camera 2 mq. 12,00

L'immobile è dotato di impianto autonomo a metano per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria, con calderina ubicata all'interno del vano cucina e terminali posizionati nei sottofinestra. L'impianto elettrico risulta sottotraccia, così come quello telefonico e citofonico.

I serramenti delle finestre risultano in alluminio con doppio vetro, muniti sull'esterno di persiane alla genovese in alluminio di colore verde. Le porte interne sono in legno tamburato mentre il portoncino caposcala risulta blindato con rivestimento in legno.



Tutte le pareti interne e i soffitti dell'abitazione risultano intonacati e tinteggiati, mentre le pareti del bagno e della cucina sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Tutti i pavimenti interni risultano in piastrelle monocromatiche di colore chiaro e forma quadrata disposte in diagonale con zoccolo battiscopa in ardesia.

Il bagno è munito di wc, bidet, lavabo e mezza vasca dotata di doccia.

Relativamente alle parti condominiali, il portone di accesso allo stabile è in alluminio e vetro, l'atrio di ingresso, la scala e i pianerottoli sono pavimentati in marmo bianco.

Le facciate del caseggiato sono intonacate e tinteggiate, mentre la copertura risulta costituita da due falde inclinate ricoperte in lastre di ardesia.

L'immobile non risulta dotato di ascensore.

Nel complesso trattasi di unità immobiliare dotata di finiture economiche, in buono stato di conservazione sia per le parti interne che quelle esterne e condominiali.

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

L'appartamento risulta attualmente di proprietà

L'evoluzione ventennale della proprietà si evince dalla visura storica e ipotecaria allegata alla presente memoria (allegato 3 e 14)

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;

Come già esposto al punto 3a, l'immobile risulta di proprietà (1/2 in regime di comunione dei beni) di

Attualmente non risulta occupato da terzi e non risultano contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

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 causa coniugale al coniuge nonché al regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine e 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;

L'edificio in cui risulta inserita l'unità immobiliare in oggetto non è vincolato né ai sensi della Parte II né ai sensi della Parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 riguardante la tutela del patrimonio storico architettonico e la tutela dei beni ambientali.

Dalle informazioni assunte presso l'Amministrazione del condominio, risultano regolari i pagamenti relativi al bilancio consuntivo ordinario riferito all'anno 2016; deve ancora essere saldata la somma di € 233,58 relativa alla prima rata dell'anno in corso con scadenza il 28 febbraio 2017 (vedi tabella all. 8).

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

Dall'esame documentale risulta l'esistenza delle seguenti formalità:



- iscrizione del 09-09-2009- Registro Particolare 5747, Registro Generale 29534, notaio Antonio Chiavassa, rep. 50235/4494 del 08-09-2009 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Carige S.P.A. per un capitale di € 137.000,00 con durata di 25 anni, importo iscrizione € 274.000,00;
- trascrizione del 19-10-2016 - Registro Particolare 21768, Registro Generale 30537, Ufficiale Giudiziario, rep. 9344 del 08-10-2016 - Verbale di pignoramento immobiliare a favore di Banca Carige S.P.A. per la somma di € 115.739,69 oltre interessi e spese, relativo alla vertenza in oggetto.

7. la verifica della regolarità edilizia ed 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 del 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 nelle condizioni previste dall'art.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.

Il fabbricato risulta edificato in epoca anteriore al 1940; dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova risulta rilasciata in data 18-04-1991 con Provvedimento n. 212 dell'Assessore all'Edilizia Privata, "*Autorizzazione a mantenere i lavori realizzati come variante ai lavori di manutenzione straordinaria all'edificio in via Spataro civv. 26-28-30-32*" (allegato 10). Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, (allegato 5), risulta



conforme agli elaborati di cui alla Autorizzazione sopra citata, così come risulta conforme la planimetria catastale ricavata presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 2).

Non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità relativo all'immobile in oggetto.

Nei confronti del PUC del Comune di Genova, attualmente vigente, l'edificio risulta inserito in Zona AR-UR (Ambito di Riqualficazione Urbanistica - Residenziale) - (allegato 7).

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

L'immobile risulta già dotato di attestato di certificazione energetica n. 7088 rilasciato il 05-09-2009 con scadenza il 05-09-2019 allegato all'atto di compravendita not. Antonio Chiavassa rep. 50234 del 08-09-2009 (allegato 13).

c) 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.

Come già riferito in precedenza, trattasi di immobile non divisibile.

STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci caratterizzanti l'immobile, quali: lo stato di conservazione generale, finiture interne ed esterne, accessori, impianti, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità, la qualità della zona, servizi pubblici, ecc. Si terrà inoltre in considerazione l'incidenza di abbattimento per vetustà e grado di conservazione e mantenimento dell'appartamento e delle parti condominiali dell'edificio, l'eventuale necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la relativa classe energetica.

Infine il valore di mercato è stato determinato consultando la banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (allegato 12), il Borsino Immobiliare e mediante comparazione con immobili simili, di valore stimato, reperito presso agenzie di mediazione.

Come si desume dalle informazioni riportate nei paragrafi precedenti, l'unità immobiliare oggetto di stima può essere classificata di tipo "popolare", sia in relazione all'ubicazione che alle



caratteristiche intrinseche e dello stabile. Tuttavia lo stato di manutenzione complessivo risulta buono.

La superficie commerciale dell'appartamento viene determinata sulla base delle normative tecniche di riferimento e risulta pari a complessivi **mq. 72,50**.

I dati OMI di riferimento, zona semicentrale/Fiumara -Eridania- Ansaldo, in relazione alla tipologia di abitazioni di tipo economico, indicano valori minimi di €/mq. 1.200,00 per stato di conservazione normale. Le indagini di mercato comparative condotte attraverso le agenzie di mediazione forniscono valori medi di riferimento nettamente inferiori e quantificabili in €/mq. 900,00. Tale valore, in riferimento alle caratteristiche dell'appartamento in oggetto risulta più attendibile e corretto anche tenuto conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

Applicando tale valore unitario alla superficie commerciale di riferimento si ottiene il valore di mercato da attribuire all'appartamento come segue:

mq. 72,50 x €/mq. 900,00= € 65.250,00 (euro sessantacinquemiladuecentocinquanta).

Si ritiene opportuno, in considerazione della documentazione acquisita e dell'epoca di costruzione dell'immobile, applicare al valore sopra determinato, una riduzione del 7% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Si avrà pertanto:

$65.250,00 \times 7\% = € 4.567,50$ per cui il valore di vendita sarà il seguente:

$65.250,00 - 4.567,50 = € 60.682,50$ che si ritiene di arrotondare a **€ 61.000,00 (euro sessantunmila).**

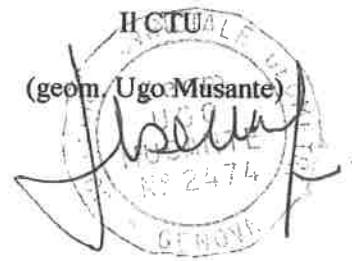
Allegati:

- Certificato catastale dell'immobile (all. 1);
- Planimetria catastale dell'immobile (all. 2);
- Certificato catastale storico (all. 3);
- Planimetria N.C.T. (WAX) (all. 4);
- Planimetria appartamento scala 1:100 (all. 5);
- Carta toponomastica Comune di Genova (all. 6);
- Documentazione urbanistica (all. 7);



- Documentazione contabile amministrazione condominio (all.8);
- Copia verbale accesso all'immobile tramite il Custode Giudiziario (all.9);
- Documentazione reperita presso Ufficio Visure Progetti del Comune di Genova (all.10);
- Documentazione fotografica (all. 11);
- Copia valori O.M.I. (quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate), riferiti al secondo semestre 2016 (all. 12);
- Copia atto di vendita not. A. Chiavassa rep. 50234 del 08-09-2009 con allegato certificato energetico (all. 13);
- Copia ispezione ipotecaria (all. 14);
- Verbali operazioni peritali.

Cicagna, li 26-04-2017



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

R. Es. n. 718/2016 - Giudice dell'Es.: Davini Franco

Esecuzione Immobiliare: Banca CARIGE SPA / Alcivar Cedeno Fredy Alberto +1

ATTESTAZIONE

Il sottoscritto geom. Ugo Musante, CTU nella esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, con la presente attesta di avere notificato la relazione peritale in data 09-05-2017 a mezzo posta ordinaria alle seguenti persone:

- Spett. le Banca CARIGE SPA

c/o Avv. PENNISI Licinio

Via Garibaldi 12 - 16124 GENOVA

Via G. Spataro 26/ ' - 16151 GENOVA

Cicagna, li 09-05-2017


II CTU
(geom. Ugo Musante)

