

Nicoletta Stagnaro
Architetto



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Dott. Bonino

R.G. 815/2017

RELAZIONE

DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Promosso da:

CREDITORE:

DEBITORE:



INDICE:

1. PREMESSE ED INCARICO
2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI
3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
 - 3.1 Dati catastali
 - 3.2 Confini
 - 3.3 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio
 - 3.4 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'alloggio
4. STATO DI OCCUPAZIONE
5. VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
6. SITUAZIONE URBANISTICA
7. REGOLARITA' EDILIZIA
8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI
9. STIMA DELL'IMMOBILE
10. PREZZO BASE D'ASTA
11. NOTE RIASSUNTIVE
12. CONCLUSIONI





1. PREMESSE ED INCARICO

Il sottoscritto Dott. Arch. Nicoletta Stagnaro, con studio in Genova, in Corso A. Podestà 5B/14, ed iscritto all'ordine degli Architetti di Genova con il n° 2910, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott. Bonino ed ha prestato giuramento il giorno 07 dicembre 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'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 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*
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificarsi 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.

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.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.





Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

Autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato e all'uso del mezzo proprio per recarsi sul luogo ove si trova il compendio immobiliare oggetto di stima

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 06 marzo 2018.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, ha notificato a chi di dovere, in data 09 dicembre 2017, tramite A/R, la data fissata per il sopralluogo necessario presso l'immobile oggetto di stima.





In data 20 dicembre 2017 alle ore 15.30 lo scrivente si presentava presso l'unità immobiliare oggetto di stima; al sopralluogo risultava presente, presso l'immobile, e lo scrivente CTU.

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 è censita presso l'Agenzia del Territorio di Genova

Catasto fabbricati – con le seguenti annotazioni tecniche:

Comune di Masone (GE)

Foglio:	11
Particella:	476
Sub:	9
Categoria:	A/4
Classe:	3
Cons.	4 vani
Sup. catastale	59 mq
Rendita catastale:	€ 192,12

In capo a

3.2 Confini

L'unità immobiliare confina:





nord: Via della Libertà
est: vano scala condominiale
sud: altra proprietà (int. 10)
ovest: distacco condominiale

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 Masone, località nell'entroterra del Comune di Genova, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici extraurbani.

Il fabbricato di cui fa parte la U.I. di cui trattasi, è il civ. 5 nero, della citata Via della Libertà, fabbricato costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, che si sviluppa per 5 piani fuori terra, adibiti a civile abitazione.

Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in muratura e divisori interni in mattoni.

Quali condominialità, presenta:

- i prospetti finiti con intonaco civile e tinta;
- il portone di accesso è in metallo / alluminio anodizzato;
- pavimentazione del pianerottolo, del vano scala e delle rampe scala è in marmo;
- le pareti ed i soffitti del vano scala sono di colore bianco.

Le condominialità si presentano tutte, nel loro complesso, in sufficiente stato d'uso e di manutenzione.

L'edificio è dotato di impianto di citofono con apriporta e impianto televisivo.





L'aspetto generale del complesso è di tipo economico 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 con il civ. 9, è ubicato al piano terzo; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo economico.

L'alloggio, avente altezza interna pari a mt. 3.00, risulta composto da:

- ingresso / corridoio
- n. 2 camere da letto
- cucina
- servizio igienico
- locale sgombero al piano sottotetto

come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : finestre in pvc con vetrocamera, persiane in legno alla genovese, porte interne in tamburato colore bianco;
- pavimenti : la pavimentazione dei locali presenti nell'alloggio è in graniglia, ad eccezione del servizio igienico in piastrelle 20x25 colore grigio;
- accessori bagno : water, bidet, lavandino, doccia;
- rivestimenti : nel servizio igienico e in cucina il rivestimento risulta essere in piastrelle di ceramica dimensioni cm 20x25 colore grigio per il wc e beige per la cucina; nei restanti locali le pareti sono tinteggiate di colore bianco;





- finiture soffitti : in tinta comune di colore bianco;
- generali : l'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda.

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

4. STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente il bene oggetto di stima risulta occupato dall'esecutato (vedasi allegato certificato di residenza).

5. VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Lo scrivente ha effettuato una ricerca, utilizzando il portale internet della Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il passaggio 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.R.G. del Comune di Masone, risulta inserito in :





Art. 13 Zona B : La zona B parzialmente o totalmente edificata si articola in tre sub aree: B1 che comprende l'insediamento principale, nelle sue parti più o meno dense con caratteri di cui all'art. 2 del DM 1444/1968; la zona B2 in massima parte all'interno della zona B1, e la zona B3 che comprende l'insediamento della Passionata. Le zone B2 e B3 sono classificate di Recupero ai sensi dell'art. 27 della L.457/1978. La zona B1 è Considerata di fatto satura. Non vi è ammessa nuova edificazione fatto salvo quanto appresso. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi relativi ad opere interne, di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo secondo le procedure semplificate ammesse dalle Leggi vigenti.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Lo scrivente CTU provvedeva alle visure del caso:

- *presso l'Agenzia del Territorio di Genova, Sezione Catasto in data 11.12.2017*

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

- *presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Masone in data 20.12.2017*

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





A seguito delle ricerche effettuate, si è rilevato che, presso gli stessi Uffici, non risulta depositato il progetto originario che comunque risulta risalente all'anno 1954, ma altresì risulta presente il relativo decreto di abitabilità.

A seguito delle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Masone, si è constatato che, presso gli stessi Uffici, non risultano depositati Provvedimenti relativi a domande di condono inerente l'immobile in oggetto.

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 sia alla planimetria catastale che la titolo abilitativo edilizio del manufatto.

Tutta la documentazione sopraccitata, unita alle risposte ricevute dagli Enti competenti, risulta allegata alla presente Perizia.

Tutta la documentazione sopraccitata, unita alle risposte ricevute dagli Enti competenti, risulta allegata alla presente Perizia.

8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI

Dal 14.02.1979 ad oggi risultano le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni, relativamente all'immobile oggetto di stima:

Iscrizioni:

- A.** In data 02/05/2007 nota di iscrizione





n° Reg. Part. 18001/9987

derivante da atto di compravendita (Notaio

a favore contro

B. In data 02/05/2007 nota di iscrizione

n° Reg. Part. 18002/4700

derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore contro

Trascrizioni:

1. In data 04.12.2008 nota di trascrizione

n° Reg. Part. 43828/28884

nascente da domanda giudiziale di revoca atti soggetti a
trascrizione del 25.09.2008 rep. 49005/2008 – Tribunale di
Genova contro

– gravante, tra altri, per ½ sull'immobile

oggetto della procedura esecutiva

2. In data 30/10/2017 nota di trascrizione

n° Reg. Part. 34225/24591

derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore

contro





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 1.000,00.

La stima viene compiuta con metodo sintetico comparativo, in base al parametro del metro quadrato di superficie lorda.

Si valuta quindi quanto segue:

appartamento superficie lorda	mq.	59,00
poggiolo mq 4 x 1/3	mq.	1,00
locale sgombero sottotetto mq 9 x 1/3	mq.	3,00
prezzo unitario:	€	1.000,00
mq. 63,00 x €/mq. 1.000,00 =	€	63.000,00
VALORE VENALE :	€	63.000,00





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, del tipo di pagamento a breve termine, dell'occupazione dell'immobile.

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 Masone 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:

- € 63.000,00 x 0,80 = € 50.400,00
- Arrotondando diconsi: **€ 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)**





11. NOTE RIASSUNTIVE

Ai fini della redazione del bando d'asta e della vendita giudiziale si riportano qui di seguito le descrizioni e i dati necessari.

G.E.: Dott. R. Bonino

Esecuzione R.E: 815/2017

Promossa da:

contro:

Descrizione: appartamento sito in Via della Libertà civ. 5 int. 9 – Masone; ingresso/corridoio – n.2 camere da letto – cucina – servizio igienico, poggiolo e locale sgombero al piano sottotetto per una superficie commerciale lorda di mq 63,00.

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia del Territorio di Genova, catasto fabbricati, con le seguenti annotazioni tecniche:

Foglio 11 – Particella 476 – Sub 9 – Categoria A/4 – Classe 3 - Cons. 4 vani – sup. catastale 59 mq - Rendita catastale € 192,12

Regolarità Ed. Comunale: risulta conforme all'impianto originario dello stabile

Regolarità Ed. Catasto: risulta conforme al Catasto Fabbricati

Superficie totale lorda: mq 63,00

Valore venale: € 63.000,00

Prezzo base di incanto: € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)





12. CONCLUSIONI

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

Con ossequio,

Genova, 12.01.2018

Il C.T.U.

Dott. Arch. Nicoletta Stagnaro



Allegati:

Allegato n° 1	Richieste del CTU agli Enti Competenti
Allegato n° 2	Certificato di Agibilità
Allegato n° 3	Visura catastale
Allegato n° 4	Planimetria catastale
Allegato n° 5	Planimetria redatta dal C.T.U.
Allegato n° 6	Documentazione fotografica
Allegato n° 7	Attestato Prestazione Energetica

