

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice Dott. ROBERTO BONINO

R.G. 674/2017

RELAZIONE

DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Promosso da:

DEBITORI:

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. Roberto Bonino ed ha prestato giuramento il giorno 26/10/2017.

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 emerga 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 p, 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 13/02/2018**

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, ha notificato a chi di dovere, in data 13.11.2017, tramite lettera raccomandata A/R, la data fissata per il sopralluogo necessario presso l'immobile oggetto di stima.

In data 21/11/2017 alle ore 10.00 lo scrivente si presentava presso l'unità immobiliare oggetto di stima; al sopralluogo risultava presente, presso l'immobile,

.....

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 Comune di Serra Ricco , Via Bancheri 1A piano 2-T è censita presso l'Agenzia del Territorio di Genova al Catasto Fabbricati – con le seguenti annotazioni tecniche:

Abitazione di tipo economico :

Foglio: 6
Particella: 205
Sub: 3
Categoria: A/3
Classe: 2
Cons. 4 vani
Rendita catastale: € 392,51
In capo a

unità immobiliare sita in Comune di Serra Ricco , Via Bancheri 1A piano S1 è censita presso l'Agenzia del Territorio di Genova al Catasto Fabbricati – con le seguenti annotazioni tecniche:



Magazzino o locale deposito

Foglio: 6
Particella: 651
Sub: 1
Categoria: C/2
Classe: 2
Cons. 26 MQ
Rendita catastale: € 96,68
In capo a

Terreno sito in Comune di Serra Riccò ,censito presso l'Agenzia
del Territorio di Genova

Catasto Terreni – con le seguenti annotazioni tecniche:

Foglio: 6
Particella: 200
Categoria: SEMIN ARBOR
Classe: 3
Cons. 03 are 80 ca
Rendita catastale: € 1,47 (dominicale) - € 2,65 (Agrario)
In capo a



Terreno sito in Comune di Serra Riccò ,censito presso l'Agenzia
del Territorio di Genova

Catasto Terreni – con le seguenti annotazioni tecniche:

Foglio: 6

Particella: 772

Categoria: SEMIN ARBOR

Classe: 3

Cons. 05 are 48 ca

Rendita catastale: € 2,12 (dominicale) - € 3,82 (Agrario)

In capo a

3.2 Confini

UNITA IMMOBILIARE 1: composta da appartamento al piano secondo e
cantina al piano terreno confina:

APPARTAMENTO

nord : mapp 202

nord/est: Distacco

sud/ovest: Distacco

nord/ovest: Distacco

CANTINA

nord : Terreno

nord/est: Cantina del civ 1

sud/ovest: Distacco

nord/ovest: Distacco



UNITA IMMOBILIARE 2 : composta da fabbricato ad uso magazzino e
confina

nord/ovest: Terrapieno

nord/est: Terrapieno

sud/est: Terrapieno

sud/ovest : Terrapieno

TERRENO 1

Nord : mapp 590

Sud : mapp 581

Est : mapp 772

Ovest : mapp 581 , mapp 202

TERRENO 2

Nord : mapp 590 , foglio 6 mapp 651 sub 1

Sud : mapp 581

Est : mapp 771

Ovest : mapp 581 , mapp 200



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 Serra Ricco, raggiungibile con mezzi privati .

Il fabbricato di cui fa parte la U.I. di cui trattasi, è il civ. 1A nero, della citata Via Bancheri , fabbricato costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, che si sviluppa per tre piani fuori terra, adibiti a civile abitazione. Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in muratura.

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

3.4 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'alloggio

UNITA IMMOBILIARE 1

APPARTAMENTO

L'appartamento, distinto dall'interno 1A, è ubicato al piano secondo, le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di mediocre fattura.

L'alloggio, avente altezza media interna pari a m. 2.75, risulta composto da:

- Ingresso in Cucina
- Soggiorno
- antibagno e w.c.
- n.1 camera da letto
- disimpegno

come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:



- infissi : in legno e vetro singolo , ad esclusione della finestra del bagno in pvc , scuri in legno .
- pavimenti : in gres
- accessori bagno : n.1 w.c, n.1 bidet, n.1 lavabo , box doccia
- rivestimenti : grés porcellanato sia nel locale bagno che nel locale cucina
- finiture soffitti : in tinta comune di colore bianco;
- generali : presenza di un impianto di riscaldamento autonomo con calderina per la produzione di riscaldamento ed acs , assenza di alimentazione gas metano , poiché quest'ultima era assicurata dalla presenza di una cisterna (bombolone) posizionata nel terreno di proprietà (mappale 200) che in seguito all'ultima alluvione risulta essere inutilizzabile e comunque non rispondente alle norme in materia che prevedono il posizionamento interrato della stessa.

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.

CANTINA

La cantina è ubicata al piano terreno e si presenta come unico locale di altezza m 2,50 , probabilmente adibito in passato a lavanderia , presenta pavimento rivestito in gres , muri in tinta rivestiti con fascia centrale in gres , è presente una finestra con infisso in legno vetrocamera e scuri in legno .



UNITA' IMMOBILIARE 2

L'unità immobiliare n.2 risulta essere un fabbricato ad uso magazzino ad oggi inutilizzabile ed in condizioni statiche pericolanti a seguito degli smottamenti del terreno causati dall'ultima forte alluvione dell'anno 2014.

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 Sovrintendenza 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 Serra Ricco, risulta inserito in **Zona E1 Tessuto Agricolo**.



7. REGOLARITA' EDILIZIA

Lo scrivente CTU provvedeva alle visure del caso:

- *presso il portale dell'Agenzia delle Entrate (SISTER) in data 10/11/2017*

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

- *presso i servizi del Comune di SERRA RICCO' in data 08/01/2018*

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 DIA 159/2007 in data 11/10/2007 presentata per opere interne, risulta invece difforme catastalmente poiché la planimetria agli atti risulta essere quella dello stato dei luoghi antecedente alla DIA..

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 12/09/2017 Atto Giudiziario

n° Reg. Part. 20356

n° Reg. Gen. 28688

Presentazione n.4 del 12/09/2017

03/08/2017 ATTO GIUDIZIARIO

N° REP. 6706

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili



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 all'immobile 1 (APPARTAMENTO) un prezzo unitario pari a €/mq 820 ; OMI anno 2017 I° semestre, microzona catastale 2 , codice zona D1 periferica SERRA (SERRA-VALLEREGIA) , per quanto riguarda l'immobile 2 (MAGAZZINO) , lo Scrivente ritiene di non attribuire alcun valore venale viste le condizioni di conservazione del manufatto stesso essendo quest'ultimo completamente diruto. Per quanto riguarda i Terreni di proprietà lo Scrivente ritiene opportuno stimare a corpo la somma dei due per un totale di € 2500,00 , questi verranno sommati al valore venale dell'unità immobiliare 1.

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 65,00.

Si valuta quindi quanto segue:

UNITA' IMMOBILIARE 1

superficie lorda	mq.	65,00
superficie lorda totale	mq.	65,00
prezzo unitario:	€	820,00
mq 65,00 x €/mq. 820,00 =	€	
VALORE VENALE :	€	53.300,00

TERRENI

VALORE VENALE :	€	2.500,00
VALORE VENALE TOTALE :	€	55.800,00

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:

- € 55.800,00 x 0,80 = €44640,00 -- 45.000,00

diconsi: **€ Quarantacinquemilaeuro**

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. Roberto Bonino**, di cui resta comunque a completa disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e lo ringrazia per la fiducia accordatagli.

Con ossequio,

Genova, 08/01/2018

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	Visura catastale magazzino
Allegato n° 5	Planimetria catastale magazzino
Allegato n° 6	Visura catastale terreno 1
Allegato n° 7	Planimetria catastale terreno 1
Allegato n° 8	Visura catastale terreno 2
Allegato n° 9	Planimetria catastale terreno 2
Allegato n° 10	Planimetria redatta dal CTU
Allegato n° 11	Documentazione Fotografica
Allegato n° 12	Attestato Prestazione Energetica
Allegato n° 13	Protocollo Regione Liguria APE
Allegato n° 14	Ricevuta pagamento APE
Allegato n° 15	Certificati di residenza
Allegato n° 16	Visura Ipotecaria
Allegato n. 17	Fattura del Tecnico Certificatore Energetico
Allegato n. 18	Parcella onorario CTU

