* * * *

Architetto Marco Lari
Via Montevideo civ 11 int 2a – Cap 16129 Genova
tel fax 010565256 – cell. 3395054980
E.Mail: studio lari@LARIMARCO.191.it
P.IVA: 01688990991

* * * *

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino

Iscrizione n° 218 / 2018

* * * *

Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura per Giudizio di Espropriazione Immobiliare

* * * *

Procedura promossa da: [redacted]
Legale:

Contro

Debitore esecutato: [redacted]

* * * *

Ill.mo Dott. Roberto Bonino,

Il Sottoscritto Dott. Arch. MARCO LARI, Libero Professionista, iscritto nell'elenco dei consulenti di codesto onorevole Tribunale, con studio in Genova, in Via Montevideo, civ. 11/2a, Cap 16129 ed iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il numero 2287, è stato nominato in data 26/04/2018 dall'Ill.mo **G.E. Dott. Roberto Bonino**, Consulente Tecnico d'Ufficio nel giudizio indicato in epigrafe per la valutazione dell'immobile pignorato a destinazione residenziale - appartamento di proprietà pro quota [redacted]

[redacted] sito in Genova Borzoli Via Pier Domenico da Bissone civ. 8 int. 9 al piano terzo.

* * * *

Nell'udienza di comparizione delle parti del giorno 26/04/2018, il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito all'Ill.mo G.E. e, ritirando la documentazione ipocatastale, è stato invitato a rispondere al seguente quesito:

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 mq e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 del mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne che per casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga 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 profilano 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 produrre necessariamente la parte a pena la 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 si verifichi che i beni pignorati siano gravati in censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

6. *L'esistenza di formalità vincoli ed 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 D.P.R. 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 delle 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'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 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.*

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 tutti i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

* * * *

INTRODUZIONE AL CAPITOLO 1.

In primo luogo lo scrivente provvedeva a comunicare con Raccomandata AR, all'esecutato nonche via fax per conoscenza agli Avvocati Procedenti, la prima data di accesso programmata per il giorno Venerdi 11 maggio 2018 ore 17,30.

Occorre rilevare all'Illustrissimo Giudice che ogni comunicazione tempestiva ed inviata all'Esecutata tramite posta Raccomandata RR che per altro non

ha avuto buon esito, ma il CTU è risuscito ugualmente ad entrare nell'appartamento ed a svolgere con compiutezza le operazioni peritali.

In data **11 Maggio 2018** alla ora convenuta il CTU provvedeva ad accedere all'immobile di cui trattasi alla presenza di persone imparentate con gli esecutati che alla richiesta del perito non fornivano le proprie generalità, le persone presenti nell'appartamento acconsentivano all'accesso al cespite da parte del CTU.

Attesa la mancanza, in atti delle cartografie catastali dell'immobile oggetto di esecuzione, in primo luogo, provvedeva a reperire, presso l'Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, le planimetrie ivi custodite, nonché le certificazioni catastali aggiornate e storiche dell'immobile di cui trattasi.

Provvedeva poi a reperire presso i rispettivi uffici tutti gli atti e le relative iscrizioni ipotecarie e tutta la documentazione correlata.

Successivamente dopo svariate ricerche presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di GENOVA, il Tecnico incaricato riusciva a contattare l'Amministratore del Condominio di Via Pier Domenico da Bissone di cui il cespite fa parte, il quale forniva quanto richiesto in merito alle eventuali pendenze economiche condominiali ancora presenti.

Si anticipa infatti già in questa fase iniziale che l'Esecutato, cosi come risulta dei documenti forniti dall'Amministratore del Condominio ha delle pendenze economiche condominiali che verranno approfondite piu' avanti nella relazione.

Durante il sopralluogo all'immobile il tecnico incaricato procedeva:

- alla l'identificazione del bene, comprensiva dei confini;
- al rilievo dello stato di fatto, alla esecuzione delle riprese fotografiche, del caso, atte a rappresentare gli stati di fatto accertati.
- al rilievo delle caratteristiche utili alla eventuale redazione della certificazione energetica richiesta.

Il tecnico successivamente eseguiva anche approfondite ricerche presso L'Agenzia del Territorio di Genova Sezione Conservatoria e ricerche di tipo urbanistico e di tipo edilizio presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Genova in cui il cespite è ubicato.

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato erano definiti i parametri economici per i processi estimativi del caso ed era poi allestita la presente

relazione, che era depositata, nei termini concessi, presso la competente Cancelleria, avuto cura di recapitarne copia al legale del Procedente e di adempiere alle altre formalità di cui alla premessa.

Il tecnico provvedeva anche per tempo all'invio della medesima Perizia come previsto recentemente dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari con il metodo del PCT Processo Civile Telematico, tramite il programma informatico Quadra.

* * * *

CAPITOLO 1.

Formazione dei lotti e Identificazione Immobili oggetto della vendita:

Lotto Unico: Unità Residenziale - Appartamento, sita in Genova (GE)

Via Pier Domenico da Bissone civ. 8 int 9 – Piano Terzo

1. Identificazione del bene immobile oggetto della vendita

in Comune di Genova delegazione periferica di Borzoli – Sestri Ponente nel caseggiato distinto con il civico numero otto di Via Pier Domenico da Bissone, appartamento segnato con il numero interno nove, posto al terzo piano, composto da cinque vani e mezzo catastali, con pertinente cantina al piano fondi.

- **Dati tecnici - Superficie Commerciale**
- superficie lorda complessiva appartamento: mq. 110,00 circa
- altezza interna: m. 3,15
- pertinenza cantina mq. 12,00 circa;

1.2 Dati tecnici - Consistenza Commerciale

• Residenziale:	mq. 110,00 x 1.00	=	110,00
• Cantina:	mq. 12 x 0,10	=	1,20
Consistenza complessiva		**=**	**111,20**

1.3 Identificativi catastali

L'unità immobiliare è attualmente censita al Catasto Fabbricati di Genova (GE) in capo ai Sig.ri:

[redacted]

[redacted]

coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Il cespite è censito come segue:

Comune GENOVA Catasto Fabbricati Sezione BOR, Foglio 70, Particella 88, Subalterno 11, Categoria A3, Classe 4, Consistenza vani 5,5, superficie catastale totale e totale escluse aree scoperte 103 metri quadrati, rendita catastale Euro 553,90 appartamento ed annessa cantina.

Regolarità Catastale

Da raffronto dello stato dei luoghi ed eseguendo in loco misure parziali di rilievo con idoneo strumento laser, (controllo misure eseguito in sede di sopralluogo in loco dallo scrivente tecnico) si puo' affermare che la planimetria catastale censita agli Uffici della Agenzia del Territorio **non è conforme allo stato dei luoghi**, per lavori interni di modesta entità eseguiti dall'Esecutato.

Le difformità sono sommariamente qui descritte:

- Realizzazione di box doccia in muratura a discapito della superficie interna della camera
- Realizzazione di piccolo disimpegno per ricavare dispensa a discapito della superficie di una camera che è stata ridotta.

- **Confini**

L'appartamento oggetto di stima, in un sol corpo, confina con:

- a Nord: con Via Pier Domenico da Bissone ed altra proprietà;
- a Est: distacco;
- a Sud: distacco ed altra proprietà
- a Ovest: altra proprietà, distacco e corpo scala condominiale

- **Descrizione sommaria della zona e delle infrastrutture**

La zona entro la quale trova ubicazione il cespite oggetto di stima è la delegazione periferica di Borzoli – Sestri Ponente nel Comune di Genova, il condominio è posizionato in zona collinare del Comune di Genova in zona residenziale relativamente popolare satura vicina al centro storico della delegazione di Sestri Ponente.

Il fabbricato di cui è parte e' stato costruito in epoca anteriore al 1942 ed e' stato dichiarato abitabile con provvedimento del Comune di Genova in data

31 Dicembre 1938, la planimetria catastale agli atti risale al 27 Dicembre 1939 e dall'epoca della costruzione non è mai stata modificata negli anni trascorsi.

La Via Pier Domenico da Bissone è la strada secondaria del quartiere residenziale, relativamente corta posizionata trasversalmente tra la Via Borzoli e la Via Chiaravagna. La strada a senso unico di marcia in direzione Sestri Ponente è in totale adiacenza e vicinanza alla viabilità principale sia carrabile che pedonale della delegazione periferica del Comune.

La zona è veramente prossima alla principale viabilità che conduce alla Via Chiaravagna ed alla Via Sestri.

Il cespite quindi è relativamente vicino a tutti i principali servizi alla strada litoranea del Ponente genovese.

- **Caratteristiche costruttive**

- Il fabbricato condominiale:

Fabbricato condominiale la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 1942 è caratterizzato da numero 4 piani fuori terra con un livello interrato adibito a cantine condominiali.

Le cantine hanno in dotazione piccolo finestrino leggermente rialzato da marciapiede, anche il portone di accesso al condominio infatti è leggermente rialzato.

La struttura portante del fabbricato è a mista con murature perimetrali presumibilmente in pietra e mattoni pieni di buon spessore e strutture orizzontali di tipo misto.

Il fabbricato ha copertura del tipo piana.

Il condominio del tipo civile è caratterizzato dalle seguenti peculiarità:

- Finiture Edificio:

I prospetti del fabbricato sono tipici di quegli anni relativamente caratterizzati del primo cinquantennio del 1900 e sono realizzati con strutture del tipo civile e tamponamenti presumibilmente in foratoni e/o pietra.

I prospetti del condominio sono intonacati e tinteggiati con colore a base chiara e le finiture delle sporgenze del tipo civile, con caratteristiche architettoniche poco significative, il prospetto è comunque relativamente curato.

- Atrio e vano scala:

Portone di accesso del condominio residenziale in alluminio, il fabbricato condominiale è privo di portineria, il condominio è dotato di citofono a pulsantiera del tipo corrente, atrio androne condominiale con pavimenti in marmo e pianerottoli anch'essi in marmo, rivestimenti delle pareti in intonaco arenino verniciato, pedate ed alzate del corpo scala di dimensioni regolamentari, ringhiera del corpo scala a decoro semplice e corrente, sottorampa e pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati con colore unico chiaro.

Il condominio è privo di impianto ascensore.

- Finiture unità residenziale - appartamento:

L'appartamento è costituito da 5,5 vani catastali senza balcone.

Il cespite gode di una pertinenza a cantina che non è stata possibile visionarla, trattandosi di cespite annesso di scarsa rilevanza economica il fatto che non è stato possibile visionarlo, non costituisce pregiudizio alcuno.

Tutte le finiture interne dell'appartamento sono in condizioni d'uso sufficiente.

Le finiture interne tutte in discrete condizioni di uso sono cosi riassumibili:

Accesso da porta di accesso del tipo rinforzata in discreto stato.

Pavimenti interni in piastrelle di graniglia monocolore a grana grossa, di marmo tipiche di quegli anni.

Pavimento della cucina in piastrelle ceramiche del tipo corrente, rivestimenti anch'essi di tipo corrente. Pavimento del servizio igienico in piastrelle ceramiche del tipo corrente. Rivestimenti del Bagno del tipo ceramico corrente.

Le porte interne in legno tamburato del tipo civile in discreto stato.

I Serramenti esterni in alluminio anodizzato a vetro singolo, con tapparelle in alluminio in buono stato.

Il servizio igienico esistente è dotato di apparecchiature igienico sanitarie esistente è del tipo civile, la rubinetteria anch'essa è del tipo corrente, al di sopra dei rivestimenti esistenti il servizio igienico è tinteggiato con colore unico chiaro. Il servizio igienico è dotato di finestratura verso l'esterno.

L'intonaco interno dell'appartamento è sostanzialmente in buono stato è tinteggiato di colore unico chiaro.

- Impianti tecnologici delle Unità Immobiliari:

L'appartamento gode di un impianto di Riscaldamento e di ACS Acqua Calda Sanitaria del tipo autonomo calderina del tipo Beretta posizionata in cucina, la cui certificazione e potenza non è nota in quanto i presenti no hanno fornito il libretto di caldaia che quindi non è stato possibile allegarlo neppure all'atto della Certificazione Energetica del cespite redatta dallo scrivente CTU.

L'impianto di diffusione del calore all'interno dell'appartamento è costituito da radiatori in alluminio in discrete condizioni di uso e manutentive.

Inoltre sono presenti i seguenti impianti tecnologici nel condominio il cui cespite fa parte: elettrico, idrico – sanitario ed allaccio alle defluenze delle acque nere.

Non esiste un impianto di raffrescamento dei locali.

Per quanto attiene tutti gli impianti tecnologici interni all'unità abitativa oggetto di stima **non è stato fornita** alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici autonomi a valle dei rispettivi contatori. Il condominio è privo di un impianto ascensore a servizio dei condomini.

Esposizione orientamento, luminosità e panoramicità del cespite:

Il cespite oggetto di stima – appartamento (ubicato al piano terzo, del fabbricato) è caratterizzato da sufficienti peculiarità di luminosità, l'esposizione è relativamente buona in quanto su tre lati.

Discreta la rumorosità anche all'interno dell'unità residenziale data la vicinanza con la più vicina strada carrabile a medio scorrimento.

- **Stato di Manutenzione e Conservazione**

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione del condominio può definirsi discreto per quanto riguarda i prospetti che nel tempo sono stati forse anche manutenuti.

Il fabbricato non presenta lesioni di tipo statico, il tecnico può affermare che non sono evidenti elementi visivi che possano far intendere a problemi statici e strutturali.

L'unità immobiliare residenziale in esame oggetto di causa è in condizioni manutentive e di conservazione discrete.

* * * *

CAPITOLO 2.

Regolarità Edilizia:

L'accertamento della regolarità edilizia è stato condotto dallo scrivente Consulente Tecnico sulla base di ricerche ed approfondimenti eseguiti presso l'Ufficio Archivio Progetti Ufficio Visura dell'Edilizia Privata, l'Ufficio Condono Edilizio, l'Ufficio Decreti di Abitabilità del Comune di Genova.

- Epoca di Costruzione del fabbricato condominiale:

Agli atti dell'archivio del Servizio Edilizia Privata del Comune di Lavagna e sulla base dei documenti reperiti e delle caratteristiche costruttive si è rilevato che la costruzione del fabbricato sia stata eseguita anteriormente al 1942 ed e' stato dichiarato abitabile in data 31 Dicembre 1938 N. 1728 Provv.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova **non risulta depositata alcuna pratica**.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima all'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova **non risulta essere depositata alcuna pratica**.

- Verifica dello stato di fatto:

Dal raffronto dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Ufficio preposto, lo scrivente ha potuto accertare che sono presenti piccole difformità di tipo edilizio interno e la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi.

Le piccole difformità sono regolarizzabili e comunque non ostacolano la sua commerciabilità e non comportano gravi pregiudizievoli dal punto di vista del suo valore commerciale.

In sostanza sono così riassumibili:

- Realizzazione di box doccia in muratura a discapito della superficie interna della camera
- Realizzazione di piccolo disimpegno per ricavare dispensa a discapito della superficie di una camera che è stata ridotta.

* * * *

CAPITOLO 3.

Stato di Possesso / Occupazione – Residenza Esecutati:
Stato di possesso del bene - Canone Locazione – Giusto Prezzo
Pendenze Condominiali – Assoggettabilità Imposta Registro o IVA

Il cespite all'atto del sopralluogo del tecnico CTU sito in Via Pier Domenico da Bissone civ. 8 int. 9 è occupato dagli esecutati citati in premessa, in data antecedente al pignoramento trascritto in data 14 Marzo 2018 R.P.N. 6676.

Non esiste alcun contratto di locazione pendente.

* * *

Il titolo in base al quale i terzi posseggono l'immobile è il seguente:
Atto a rogito Notaro Fabio Novara di Genova in data 19 Aprile 2004 N. 69061 Rep., registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 20 Aprile 2004 R.P.N. 10421.

[redacted]

Come richiesto dal quesito del Giudice viene redatta dal CTU la stima del Giusto Prezzo.

* * *

I valori dei Canoni di Locazioni in Zona per immobili residenziali di pari caratteristiche intrinseche ed estrinseche secondo le ricerche effettuate dallo scrivente CTU si attestano tra 4,2 Euro mq/mese e 6,2 Euro mq/mese.
I valori delle vendite in zona di cui all'OMI della zona di Borzoli D47/21 oscillano tra Euro 1.000,00 a mq. ed Euro 1.450,00 a mq.

* * *

Per quanto attiene le **pendenze economiche di natura condominiale** dell'Esecutata lo scrivente CTU ha preso contatto con l'Amministratore del Condominio il quale in tempi brevi ha relazionato per iscritto allo scrivente CTU nell'interesse del condominio di cui trattasi in merito alle pendenze condominiali ancora pendenti.
L'esecutato risulta dai rendiconti con un saldo a debito di Euro 2.599,08 relativamente ad esercizio passati oltre ad Euro 3.602,39 relativamente al reparto voci lavori fognatura ed acqua diretta.
Il totale quindi ad oggi del debito dell'Esecutato verso il Condominio ammonta ad Euro 6.201,47.

* * *

Per quanto attiene la possibile futura vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro e non ad IVA di legge.

* * * *

CAPITOLO 4.

Vincoli ed Oneri Giuridici – Documentazione Catastale:

- **Vincoli ed Oneri Giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario**

4.1.1 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:

- **Atti di asservimento urbanistico, convenzioni ecc:**

Nessuna annotazione

- **Vincoli Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1. Formalità di Iscrizione:

Ipoteca volontaria di Euro 184.000,00 (centoottantaquattromila) iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 20 Aprile 2004 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma nascente da atto di mutuo di Euro 92.000,00 (novantaduemila) a rogito Notaro Fabio Novara di Genova in data 19 Aprile 2004 N. 69.062 Rep.

4.2.2. Note di Trascrizione:

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 14 Marzo 2018 R.P.N. 6676 a favore di "Vela Mortagages SRL" con sede in Conegliano Veneto nascente da provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello del Tribunale di Genova in data 12 Febbraio 2018 N. 1002 Rep. per un debito in allora di Euro 63.902,33 oltre spese legali ed occorrende.

4.2.3. Ispezioni di aggiornamento del Consulente del G.E.:

Nessuna ulteriore formalità pregiudizievole è stata eseguita a tutto il Maggio 2018 sull'immobile esecutato ed a carico degli esecutati [redacted]

- **Oneri per la regolarizzazione Urbanistico – Edilizia e Catastale:**

Nessun onere a carico della procedura in quanto la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi eccetto piccole difformità che potranno essere regolarizzate, così come per la parte Urbanistico Edilizia si segnala che non esistono pratiche Edilizie depositate presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova.

* * * *

CAPITOLO 5.

Titoli della Proprietà:

Lo scrivente CTU indica all'Immo G.E. i titoli della proprietà del bene oggetto di valutazione:

L'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione posto in Genova (GE) Via Pier Domenico da Bissone civ. 8 int 9 piano terzo è pervenuto in piena proprietà in ragione di un mezzo ciascuno dei ~~signori Gonzalez~~

[redacted]

atto a rogito Notaro Fabio Novara di Genova in data 19 Aprile 2004 N. 69061 Rep., registrato all'Agenzia delle Entrate di Genova II in data 19 Aprile 2004 al N. 5801, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 20 Aprile 2004 R.P.N. 10421;

ai soprageneralizzati signori Stefano Barisone ed Angela Pastorino detto immobile era pervenuto in forza di successione del signor Andrea Vassallo nato a Genova il 18 Gennaio 1913, deceduto il 20 Novembre 2002, regolata da testamento olografo in data 28 Maggio 1989, pubblicato con verbale a rogito Notaro Massimo Di Paolo di Genova in data 16 Dicembre 2002 N. 54050 Rep., registrato a Genova il 7 Gennaio 2003 al N. 98, denuncia N. 6 Vol. 192 Agenzia Entrate di Genova, trascritto il relativo certificato ove sopra in data 30 Settembre 2005 R.P.N. 32242, dato atto dell'avvenuta accettazione tacita di detta eredita' trascritta ove sopra in data 20 Aprile 2004 R.P.N. 10422;

al soprageneralizzato signor Andrea Vassallo detto immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto a rogito Notaro Carlo Musante di Genova in data 20 Marzo 1961, registrato e trascritto ove sopra in data 15 Aprile 1961 ai NN. 5886/86.

* * * *

CAPITOLO 6.

Normativa Urbanistica e presenza di Vincoli Ultraventennali:

Lo scrivente ha effettuato ricerca:

Presso gli Uffici Comunali e gli Uffici Cartografici del Comune di Genova oltre che utilizzando il portale internet del Comune di Genova che ha consentito a risalire alla zona Omogenea dello Strumento Urbanistico Vigente.

PUC Vigente

La zona è specificatamente denominata ed evidenziata dal PUC Vigente Trattasi di fabbricato in **Zona Omogenea AR UR** (zona di riqualificazione urbanistica e residenziale) satura.

Vincoli

Per quanto riguarda la presenza di vincoli o gravami, presenti sull'immobile, lo scrivente ha effettuato ricerca, utilizzando il portale internet della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria (http://srvcarto.regione.liguria.it/geoviewer/pages/apps/vincoli/mappa.html?idRichiesta=35215384259011&applicazione=VINCOLI&id_alfa_gis=281&codlivfind=4403&nomecampifind=COD_VIN&chiave=070204&HEADER_HEIGHT=85&HEADER=/vincoli/header.html&FOOTER=/vincoli/footer.html&URL_REDIR=http://srvcarto.regione.liguria.it/geoviewer/pages/apps/vincoli/mappa.html) nella specifica sezione dedicata agli immobili vincolati, al fine di verificare l'esistenza di vincoli pendenti all'immobile oggetto di stima.

Da ciò l'unità immobiliare oggetto di stima in Genova, Via Pier Domenico da Bissone civ. 8 int 9 **non risulta sottoposta** alle disposizioni di tutela del Decreto Legislativo 42 del 22.01.2004 e s.m.e.ii All'articolo 142, Dlgs 42/2004

* * * *

CAPITOLO 7.

Correttezza della procedura

Sulla base delle informazioni raccolte durante le operazioni di stesura della presente stima, dall'analisi della documentazione acquisita e quella agli atti della procedura, il sottoscritto CTU indica con il presente capitolo le eventuali anomalie e le notizie particolari in appresso indicate:

In Relazione alla provenienza dell'immobile:

nessuna osservazione

In Relazione ai dati del Pignoramento:

nessuna osservazione

- In relazione alla Regolarità Edilizia e Catastale:

All'interno del cespite ci sono piccolissime irregolarità di tipo Edilizio ed urbanistico; riassumendo si può affermare che esistono piccole irregolarità che non limitano assolutamente la commerciabilità dell'immobile.

Per la loro regolarizzazione è sufficiente espletare una pratica edilizia Comunale per opere interne eseguite ante 17/03/85 e tra il 17/03/85 e il 31/12/04 - art. 22 L.R. 16/08, opere interne: realizzazioni edili non in contrasto con strumenti urbanistici generali e regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione, che non abbiano comportato modifiche di sagoma della costruzione, prospetti, né aumento di superfici utili e numero di unità immobiliari, né modifiche di destinazione d'uso di costruzioni e singole unità immobiliari, non abbiano recato pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente alle zone omogenee di tipo A o a esse assimilabili, abbiano rispettato le originarie caratteristiche costruttive dell'edificio. L'entità della sanzione eventuale da corrispondere alla Civica Amministrazione è riportata e conglobata nelle decurtazioni apportate dal CTU in sede di redazione del prezzo piu' congruo di vendita di seguito esplicitato analiticamente.

* * * *

CAPITOLO 8.

Valutazione di Mercato Determinazione del Prezzo di base delle Offerte

Criterio estimativo:

La valutazione dell'immobile è stata condotta con il metodo sintetico comparativo, trattandosi infatti di unità immobiliare residenziale di cui è

relativamente agevole accertarne il valore di mercato, tenendo conto quale parametro tecnico di raffronto il metro quadrato di SUPERFICIE COMMERCIALE.

Il tecnico incaricato dall'Ill.mo G.E. ha eseguito ricerche di mercato di immobili appartamenti al medesimo segmento di mercato, la medesima ubicazione periferica di Borzoli in Genova, aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre che quantitative e qualitative, il medesimo stato di conservazione e di manutenzione, nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto ha ricavato i parametri di Valori Unitari da utilizzarsi. Il tecnico ha eseguito ricerche anche presso l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, le perizie giudiziarie pubblicate sul sito http://www.astegiudiziarie.it/, oltre che su Inserzioni delle Agenzie Immobiliari (su stampa ed internet).

I valori OMI delle Unità Commerciali per quanto concerne la zona in esame si attestano tra il valore di **1.000,00 Euro/mq ed i 1.450,00 Euro/mq.**

Dall'analisi dei parametri citati si illustra la formula da adottare per ottenere il valore di mercato dell'immobile. La formula adottata dall'Esperto è la seguente:

Valore Immobile = Sup. Commerciale x Valore unitario prescelto

Ottenuto il Valore Venale del bene oggetto di stima , per determinare il **PREZZO BASE delle OFFERTE**, ad esso si applica una riduzione ritenuta congrua dal tecnico pari al **10%** in considerazione dei seguenti fattori elencati:

- la Vendita Giudiziaria non è un mercato in regime di libera concorrenza, essendo vincolato alle procedure impartite dal Tribunale, norme e circolari, tempi della procedura, alle modalità di offerta e di pagamento;
- è auspicabile che e offerte partecipino più soggetti interessati al bene oggetto di stima, ma per giungere a tale situazione occorre che il prezzo del bene messo all'incanto si appetibile e susciti nei partecipanti sul mercato immobiliare giudiziario un apprezzabile e valido interessamento;
- le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dal cespite in occasione della vendita impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma a disposizione corrispondente, e ciò sovente limita in qualche misura la commerciabilità del bene posto in asta;

- trattandosi di aggiudicazione al miglior offerente, la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicchè tanto più è contenuto il prezzo base delle offerte, tanto più di solito sono le offerte, aumentando le possibilità che si raggiungano valori effettivamente aderenti al mercato immobiliare.

Si applica nel presente caso una ulteriore riduzione del **8%** di solito adottata quando vengono constatate irregolarità edilizie di piccola entità interne, oppure quando è necessaria la redazione di un aggiornamento grafico al catasto.

* * * *

Riassumendo la percentuale totale di riduzione complessiva da applicare al Valore Commerciale ottenuto è pari al 18%

* * * *

8.1 Valore di Mercato dell' immobile commerciale sito in Genova (GE) Via Pier Domenico da Bissone civ 8 int. 9 al Piano Terzo:

Parametro di Valore determinato dall'Esperto:

Lo scrivente CTU fissa in **1.250,00 €/mq** il parametro di valore unitario per il fabbricato che tiene conto delle condizioni dell'immobile alla data del sopralluogo.

La valutazione dell'immobile utilizzata dallo scrivente CTU, quindi si attesta su un importo a mq più vicino al valore minimo dell'OMI indicato, rispetto al valore massimo dell'OMI indicato in precedenza.

CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE PER INTERO

Superficie e Consistenza

•	Residenziale:	mq. 110,00 x 1.00	=	110,00
•	Cantina:	mq. 12 x 0,10	=	1,20
	Consistenza complessiva		=	**111,20**

Mq. 111,20 x 1.250,00 €/Mq = € 139.000,00

Diconsi (Centotrentanovemila/00)

8.2 Prezzo base delle offerte dell' immobile sito in in Genova (GE) Via Pier Domenico da Bissone civ 8 int 9 al Piano Terzo:

Applicando al valore ottenuto sopra determinato il deprezzamento ritenuto congruo dallo scrivente Esperto incaricato dall'Ill.mo Giudice Dott. Bonino

pari al **18%**, si determina il PREZZO BASE DELLE OFFERTE del Lotto Unico in quanto non divisibile in natura.

* * * *

PREZZO BASE DELLE OFFERTE LOTTO UNICO

Prezzo base delle offerte = € 139.000,00x 0,82 = € 113.980,00

Diconsi (centotredicimilanovecentoottanta(/00)

* * * *

Prezzo a Base d'Asta - arrotondato a:
€ 113.000,00
Diconsi (Centrotredicimila/00)

- Per quanto attiene i valori minimi indicati dalla Agenzia del Territorio per cespiti del tipo civile come quello in esame, vengono indicati valori minimi **OMI pari ad 1.250,00 Euro/mq,** poi scontato in ragiona delle decurtazioni analitiche volute dal CTU.

Si ritiene quindi che il segmento di mercato appartenente al cespite di cui trattasi corrisponda al valore vicino al minimo indicato dalla Agenzia e comunque ricompreso tra il minimo ed il massimo indicato dalla Agenzia medesima. Per quanto attiene la futura vendita del cespite, si può dichiarare che la vendita va soggetta ad imposta di registro.

8.3 Riepilogo e Conclusioni:

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del Signor Giudice Delegato all'Esecuzione, le seguenti indicazioni:

* * * *

Immobile ad uso Residenziale Appartamento – in Genova delegazione periferica di Borzoli – Via Pier Domenico da Bissone civ. 8 int 9, Piano terzo composto da: Cinque vani e mezzo catastali con servizio igienico annesso, censito al N.C.E.U. di Genova alla Sezione **BOR**, Foglio **70**, Particella **88**, Sub.**11**, Cat. **A3**, Classe **4**, Cons. **Vani 5,5** , Rendita Catastale **Euro 553,90.**

Allo stato attuale la somma di cui sopra **"€ 113.000,00"** rappresenta il più probabile valore di mercato (base d'asta) dell'appartamento oggetto della Esecuzione sita in Genova, Via Pier Domenico da Bissone civ 8 int 9, di

[redacted]

* * * *

L'unità immobiliare oggetto di stima per sua conformazione **NON è comodamente divisibile** in natura in lotti, al fine di identificare lotti distinti ed autonomi in ragione delle quote di proprietà.

* * * *

CAPITOLO 10.

Certificazione Energetica

Lo scrivente CTU abilitato dalla Regione Liguria al rilascio delle Certificazioni Energetiche ha verificato che l'immobile deve essere **dotato di Certificazione Energetica** che allega in copia. Quindi si è reso necessaria la stesura di nuova certificazione ai sensi di legge.

Genova, lì 15.06.2018

Il perito CTU
Arch. Marco Lari

La presente relazione, composta da **n°21 pagine dattiloscritte e di n° 12 allegati**, viene depositata con relativo piano di vendita riportato nell'apposito fascicolo degli allegati.

Vengono altresì depositati tutti gli allegati qui di seguito elencati;

Genova, lì 15.06.2018

Il perito CTU
Arch. Marco Lari

* * * *

Allegati:

1 Scheda Lotto Unico: Appartamento in Genova Borzoli, Domenico da Bissone civ. 8;

2 Documentazione fotografica;

3 Stralcio Vista Satellitare, Stralcio carta Stradale,

4 Stralcio Vincoli, PUC Vigente ed Adottato;

5 Catasto, Visure Storiche e Planimetrie

6 Comunicazioni varie CTU al debitore ed altro per sopralluogo;

7 Giuramento dell'esperto, verbali accesso;

8 Amministrazione del Condominio e pendenze;

9 Certificati Anagrafici Stati di Famiglia rilasciati dal Comune, Atti di Causa, Atti ed altri documenti reperiti, Ispezioni e certificati Conservatoria Registri Immobiliari;

10 Valutazioni Immobiliari OMI e documenti edilizi;

11 Certificato Energetico del cespite oggetto di stima;

12 Certificato Energetico del cespite oggetto di stima;

* * * *

Attestazione degli adempimenti

di cui all'Art. 173-bis L. 80/2005 e ss.mm.e ii.

Il sottoscritto Arch. Marco Lari, CTU con studio in Genova, Via Montevideo civ. 11 int 2a, in qualità di Esperto nominato nella procedura Num. 218/2018.

Procedura promossa da: [redacted]

Legale:

* * * *

Contro

Debitore esecutato: [redacted]

attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, sia a mezzo di Posta ordinaria, nel rispetto della vigente normativa.

Genova, lì 15.06.2018

Il perito CTU

Arch. Marco Lari