



## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.**

### **CAPO 1<sup>^</sup>- Nomina, giuramento e quesito.**

La sottoscritta Consulente, Stefania Stella, Architetto, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Genova al n.2066 dal 25.05.1994, ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova dal 20.02.1998, con studio in Genova in Via Merano 3a/4 (tel. 0108935227 e fax 010/8934192), è stata nominata, dall'Ill.mo Giudice Dott. F. Davini, Consulente Tecnico di Ufficio nel merito della causa in epigrafe nel corso dell'udienza, in occasione della quale prestava il giuramento di rito ottenendo l'autorizzazione a procedere nelle operazioni necessarie, ottenendo altresì espressa autorizzazione ad eseguire ogni indagine ritenuta opportuna compreso l'accesso in loco nonché a richiedere alle parti i chiarimenti necessari, il tutto al fine di esaurire quanto richiesto nella formulazione del quesito che di seguito si trascrive.

*A) il C.T.U. Verifichi anzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Segnalando al G.E. Gli atti mancanti o inidonei;*

*B) 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 provveda al calcolo della superficie dell'immobili specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata in 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 esecutivi, nonché 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 i casi particolari e motivati, ed andando anche i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto la soglia;*

*C) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, 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° lo proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;*

*4° lo stato di possesso del bene con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il 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 giuridiziari 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 dell 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 verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di 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 ed urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza del certificato di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'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, la certificazione

*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.*

#### **CAPO 2<sup>^</sup>- Risposte ai quesiti**

- *il C.T.U. Verifichi anzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Segnalando al G.E. Gli atti mancanti o inidonei;*

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Risulta completa.

**B)** *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 provveda al calcolo della superficie dell'immobili specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata in 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 esecutivi, nonché 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 i casi particolari e motivati, ed andando anche i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto la soglia;*

L'immobile oggetto di causa è un appartamento situato in [REDACTED] [REDACTED] zona residenziale-industriale di semi periferia, con discreta possibilità di parcheggio.

Il condominio di cui fa parte risale ai primi anni del 1900 con finiture tipiche dell'epoca infatti il fabbricato presenta una struttura portante in pietra, solai in legno e copertura a falde con vano scala senza ascensore.

Lo stesso fabbricato appare in discreto stato di manutenzione per quanto riguarda le facciate principali, mentre internamente il vano scala è in condizione precarie; lo stesso appartamento appare in condizioni discrete in funzione della tipologia dell'immobile.

L'appartamento così si compone: corridoio di ingresso, cucina, bagno e quattro camere con un ripostiglio senza accessori e/o pertinenze.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia posta in cucina ed elementi riscaldanti di buona qualità ed abbastanza recenti. Le finestre sono in alluminio anodizzato con persiane alla genovese. Cucina e servizio Igienico da rivedere. Pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate.

Per quanto riguarda la stima si procede alla determinazione del più probabile valore venale del bene al fine di definire il prezzo base.

La valutazione del bene viene effettuata con metodo sintetico-comparativo in base al parametro del valore di metro quadrato di superficie lorda vendibile sulla base delle attuali condizioni dell'immobile che dal punto di vista manutentivo – come relazionato e documentato – risultano discrete in ragione della vetustà.



| <b>DESTINAZIONE D'USO<br/>VANI</b> | <b>Sup. Netta</b> |
|------------------------------------|-------------------|
| cucina                             | 10,08 mq.         |
| servizio igienico                  | 3,84 mq.          |
| corridoio                          | 12,12 mq.         |
| dispensa                           | 2,80 mq.          |
| soggiorno                          | 23,50 mq.         |
| camera                             | 12,93 mq.         |
| camera                             | 9,24 mq.          |
| camera                             | 13,80 mq.         |

La superficie lorda commerciale dell'alloggio è pari a circa 113 mq. senza pertinenze .

Sono state eseguite ricerche sul mercato immobiliare della zona ed è stato accertato che il prezzo unitario di superficie per immobili con caratteristiche tipologiche molto simili a quello in oggetto – tenuto conto dei fattori sopra esposti e delle condizioni manutentorie riscontrate – può essere individuato nella fascia tra Euro 880/1250 al mq.

Tale dato trova riscontro anche nei dati medi desunti dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio.

Si reputa quindi questa valutazione congrua e nella specie si individua il minimo valore in considerazione dello stato d'uso e delle considerazioni di cui infra :

**SUPERFICIE LORDA** mq.113

**PREZZO UNITARIO** 750,00 €/mq.

Ne consegue

Mq. 113,00 x 750,00 €/mq. = € 84.750,00 ( euro ottantaquattromilasettecentocinquanta ) pari al valore commerciale attribuibile all'immobile in questione.

2° *una sommaria descrizione del bene;*

L'alloggio, posto al primo piano del fabbricato, è individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Sezione COR, foglio 79 mappale 262 sub 4 categoria A/5 classe 4 consistenza 6 vani con rendita

catastale di €192,12 con destinazione d'uso residenziale composto da un ingresso a corridoio, servizio igienico, quattro camere e cucina senza balcone per un totale di circa 113 mq lordi ; il tutto con discreta luminosità ed esposizione.

**QUALITA' GENERALE IMMOBILE**

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| livello di piano            | primo       |
| esposizione                 | nord - sud  |
| luminosità                  | buona       |
| panoramicità                | discreta    |
| impianti tecnici            | nella media |
| stato manutenzione generale | discreto    |
| servizi                     | nella media |

L'appartamento oggetto della procedura peritale, come meglio evidenziato dall'allegato planimetrico e dalla documentazione fotografica si presenta attualmente in condizioni manutentorie in ragione dello stato d'uso :

**COMPONENTI EDILIZI**

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| infissi esterni            | persiane ad anta              |
| infissi interni            | finestre in pvc doppia camera |
| pavimentazione interna     | ceramica                      |
| rivestimenti               | tinteggiature                 |
| rivestimenti cucina e w.c. | ceramica - tinteggiature      |



**IMPIANTI**

|            |              |
|------------|--------------|
| elettrico  | sottotraccia |
| citofonico | condominiale |
| antenna    | parabola     |
| gas        | metano       |

C) *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, 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*

L'immobile ricade in Zona AC Tessuto Storico Zone di Recupero del PUC 2000 adottato con Delibera n.92/2011 e aggiornato nel 2012 senza vincolo .

Il bene immobiliare oggetto di stima è iscritto al N.C.E.U. Del Comune di Genova con i seguenti dati in capo a :

[REDACTED]

[REDACTED]

sulla base di Atto [REDACTED]  
[REDACTED]

Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Sezione COR, foglio 79 mappale



262 sub 4 categoria A/5 classe 4 consistenza 6 vani con rendita catastale di €192,12 con destinazione d'uso residenziale

Attualmente l'appartamento confina :

a nord : distacco  
a sud : distacco  
ad ovest : altra unità abitativa  
ad est : altra unità abitativa

Tale immobile risultava in precedenza in capo ai sigg. ri

Da apposita ricerca presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova è risultata reperibile la planimetria di riferimento dell'unità in questione di cui si allega copia.

Il documento planimetrico dell'unità risulta essere **non conforme all'assetto distributivo attuale** in quanto il servizio igienico risulta più grande rispetto alla planimetria catastale.

- *3° lo stato di possesso del bene con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento;*

Attualmente l'appartamento oggetto di stima, durante il sopralluogo è risultato libero, anche se da una ricerca presso l'ufficio anagrafe risultano residenti gli esecutati.

- *4° 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;*



L'amministrazione ha comunicato un debito ad oggi di **euro 7.630,41**

*Dovranno essere indicati :*

- *le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

Non risultano nel ventennio.

- *gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

NESSUNO

- *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*

NESSUNO

- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*

Vedi Regolamento Condominiale

- *5° l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*Dovranno essere indicati :*

- *le iscrizioni ipotecarie*

ipoteca volontaria iscritta al n. 40229/9758 del 6 agosto 2004 a favore della [REDACTED] Contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]

*i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

pignoramento n. [REDACTED] a favore della [REDACTED]

[REDACTED] Contro  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



- 6° la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza del certificato di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

CI) 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.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio residenziale in cui risulta ubicato il bene immobiliare è stato edificato nei primi anni del 1900 e il progetto dell'intero fabbricato non risulta disponibile. Il tutto si rende quindi e comunque commerciabile trattandosi di fabbricato realizzato ante 1/9/1967.

Per quanto riguarda la conformità dell'immobile si fa presente la maggiore dimensione del servizio igienico rispetto alla planimetria catastale risalente al 1940 : per sanare tale abuso si dovrà presentare un progetto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova e relativo aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio il tutto con un costo che si aggira intorno ai 2.500 euro oneri compresi.

Circa la divisibilità dell'appartamento si osserva che viste le dimensioni e l'assetto distributivo non si ritiene possibile un eventuale frazionamento dello stesso in due unità indipendenti .

Con quanto sopraesposto il C.T.U. ritiene di aver compiutamente assolto al mandato affidatogli dall' Ill.mo Sig. Giudice.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed osservazioni, ringrazio ed ossequio.

Con osservanza.

*IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO*

(Arch. Stefania Stella)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DI GENOVA  
Dot. Arch. Stefania Stella  
N 2066