

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Ill.mo Giudice Dott. FRANCO DAVINI

\*\*\*\*\*

R.G. 38/2017

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE**  
**DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Promosso da:

**CREDITORE:**

(Avv. ANDREA SOTGIU )

**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. Franco Davini ed ha prestato giuramento il giorno 29/03/2017.

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 emerge 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 propter rem, 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 specificare 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 05/07/2017**

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, ha notificato a chi di dovere, in data 03.04.2017, tramite lettera raccomandata A/R, la data fissata per il sopralluogo necessario presso l'immobile oggetto di stima.

In data 19/04/2017 alle ore 10.30 lo scrivente si presentava presso l'unità immobiliare oggetto di stima; al sopralluogo risultavano presenti, presso l'immobile, i Sigg.ri e



(proprietari dell'immobile) lo scrivente CTU, ed il suo collaboratore Arch. Casarini Roberto, incaricato dallo Scrivente per 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 Genova Via Celesia civ. n°37 int. 4 piano III° e II° ammezzato; è censita presso l'Agenzia del Territorio di Genova

Catasto Fabbricati – con le seguenti annotazioni tecniche:

Sez.	RIV
Foglio:	33
Particella:	99
Sub:	7
Categoria:	A/4
Classe:	5
Cons.	vani 7
Rendita catastale:	€ 524,20



In capo a

nato il

(proprietà per 1/2)

nata il

(proprietà per 1/2)

### 3.2 Confini

L'unità immobiliare confina:

nord: muri perimetrali su Distacco

est: cortile interno

sud: cortile interno; appartamento int.5 civ.37 , vano scale

ovest: Via Celesia

### 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 Genova, facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici.

Il fabbricato di cui fa parte la U.I. di cui trattasi, è il civ. 37 nero, della citata Via Celesia, fabbricato costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, che si sviluppa per quattro piani fuori terra, adibiti a civile abitazione.

Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante muraria

Quali condominialità, presenta:

- i prospetti finiti con intonaco civile e rifiniti in tinta;
  - il portone di accesso è in legno;
  - la pavimentazione dell'atrio e dei pianerottoli è in graniglia;
- le pedate e le alzate delle scale sono in ardesia;



- le pareti ed i soffitti del vano scala sono di colore bianco; è presente una zoccolatura in tinta beige

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

**L'edificio è dotato di impianto di citofono con apriporta, , di impianto televisivo centralizzato**

L'aspetto generale del complesso è di tipo scadente 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 dall'interno 4, è ubicato al piano terzo le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di scadente fattura, con finiture di tipo popolare.

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

- soggiorno
- n. 2 camere
- n. 1 poggiolo
- servizio igienico
- cucina
- pranzo
- 2 ripostigli
- disimpegno

come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : finestre in alluminio e vetrocamera , persiane , presenza di porte interne in legno tamburate color noce e portoncino d'ingresso blindato in legno color noce;





- pavimenti : la pavimentazione di tutti i locali presenti nell'alloggio è in graniglia.
- accessori bagno : water, doccia, lavandino
- rivestimenti : nel servizio igienico il rivestimento risulta essere in piastrelle di ceramica dimensioni cm 30x30 di colore celeste e nella cucina in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 di colore grigio chiaro; 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.

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

\*\*\*\*\*

#### 4. STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente il bene oggetto di stima risulta occupato dai Sig.ri \_\_\_\_\_

.....



## 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](http://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 Genova, risulta inserito in **Zona AC-US**, AMBITO DICONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANO STORICO.

### 1. Sono ammesse le seguenti funzioni :

*Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Complementari: Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali. Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi in diritto di superficie*

*Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali. Ampliamento*



*volumetrico di edifici esistenti consentito, entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto: - con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%; - ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali; Nuova costruzione consentita per realizzare nuovi edifici in luogo di edifici preesistenti, anche con incremento della S.A. preesistente nel limite del 20% ma esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali fatta eccezione per gli edifici da destinare a servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, che possono incrementare la S.A. senza recupero della relativa S.A.;*



## 7. REGOLARITA' EDILIZIA

Lo scrivente CTU provvedeva alle visure del caso:

- presso il portale dell'Agenzia delle Entrate ( SISTER) in data 19/05/2017

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

- presso il Portale Telematico dello Sportello Unico Edilizio (SUE) del Comune di Genova in data 19/05/2017

per esperire 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 il Comune di Genova , non risulta depositato il progetto originario di agibilità del civico 37 di Via Celesia, questo perché, essendo lo stesso costruito entro la prima decade del Secolo '900 e non avendo subito ulteriori ristrutturazioni ,rientra nella casistica dei fabbricati datati prima dell'entrata in vigore dell'agibilità secondo Regio Decreto dell'anno 1934. 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 NON CONFORME sia alla planimetria catastale , sia al titolo abilitativo.

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

Dal 03.01.2008 ad oggi risultano le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni, relativamente all'immobile oggetto di stima:

### Iscrizioni Ipotecarie:

1. In data 03/1/2008 nota di iscrizione

n° Reg. Part. 95

n° Reg. Gen. 144

Presentazione n.53 del 28/12/2007

28/12/2007 SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Notaio Salati Armando

N° REP. 14900/5673

Atto tra vivi

Compravendita dell'immobile sito in Via Celesia civ.37 int. 4 – Riv/33/99/4

A favore :

04/06/1956 , acquirente proprietà quota 1/2

A favore:

23/04/1969 , acquirente proprietà per 1/2

Contro:

venditore proprietà quota 1/2

Contro:

proprietà quota 1/2

, venditore

Note: compreso nella consistenza catastale dell'immobile il piccolo locale sito nel pianerottolo intermedio fra il secondo ed il terzo piano e sito direttamente sotto uno stanzino dell'immobile stesso.



2. In data 03/1/2008 nota di iscrizione

n° Reg. Part. 50

n° Reg. Gen. 145

Presentazione n.54 del 28/12/2007  
28/12/2007 ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Notaio Salati Armando  
N° REP. 14901/5674

Ipoteca Volontaria

Concessione a garanzia di mutuo, capitale 125.00,00 Euro, Tasso interesse annuo: 6,15% , interessi : 62.500,00 Euro, Totale: 187.500,00 Euro , per l'immobile sito in Via Celesia civ.37 int. 4 -- Riv/33/99/4

Contro :  
04/06/1956 , debitore ipotecario per la quota 1/2

Contro:  
23/04/1969 , debitore ipotecario per la quota 1/2

A Favore :  
 , c.f. Milano Via  
 , creditore ipotecario per la quota 1/1

Note: compreso nella consistenza catastale dell'immobile il piccolo locale sito nel pianerottolo intermedio fra il secondo ed il terzo piano e sito direttamente sotto uno stanzino dell'immobile stesso. La durata del mutuo è stata fissata in anni 23. La parte mutuataria si è obbligata a rimborsare detta somma di Euro 125.000,00 entro 23 anni dalla decorrenza del piano di ammortamento, mediante mensilità posticipate da pagarsi senza interruzione senza necessità di espressa richiesta da parte della Banca. Dette mensilità comprendono quota di capitale, predeterminata in misura crescente , necessaria per compiere gradualmente la restituzione dell'intera somma finanziata nel periodo convenuto di 23 anni, oltre ad interessi. Dal giorno successivo al 28/12/2007 decorrerà il piano di ammortamento. Sino a tale data la parte mutuataria farà luogo al pagamento degli interessi di preammortamento. Il tasso di interesse è stato stabilito nella misura fissa del 6,15% in ragione d'anno, per tutta la durata del mutuo corrispondente all'IRS a venticinque anni pubblicato su " Il Sole 24 ore" arrotondato allo 0,05 successivo in essere per valuta il 01/12/2007 , primo giorno del mese di delibera del mutuo, pari a 4,85 punti percentuali maggiorato di 1,30 punti percentuali in ragione d'anno, ai sensi dell'art.39 comma 3 del d.lgs n.385/93. Il credito della banca è garantito dall'ipoteca iscritta fino alla concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto. Per ogni effetto di legge, anche ai fini dell'iscrizione ipotecaria, la banca ha eletto domicilio presso la propria sede in Milano , , la parte mutuataria come in comparsa dell'atto che si iscrive, presso la casa comunale del comune di residenza



3. In data 25/01/2017 nota di iscrizione

n° Reg. Part. 1735

n° Reg. Gen. 2481

Presentazione n.37 del 25/01/2017

19/12/2016 ATTO GIUDIZIARIO

Funzionario U.N.E.P. Corte di Appello

N° REP. 12173/2016

Atto Esecutivo Cautelare

Verbale di pignoramento immobili per l'immobile sito in Via Celesia civ.37  
int. 4 – Riv/33/99/4

Contro :

04/06/1956 , per la quota 1/2

Contro:

23/04/1969 , per la quota 1/2

A Favore :

quota 1/1

Note: L'atto di pignoramento immobiliare è stato eseguito in forza di credito portato da atto di precetto per l'importo di Euro 150.162,35 salvo errori e/o omissioni oltre interessi di mora, maturati e maturandi, ed ogni altra somma che possa spettare alla banca per legge e per contratto, oltre spese successive tutte occorrente fino alla data dell'effettivo pagamento con sede in Roma,

e direzione generale in Milano,

, rappresentata e assistita dall'Avv. Andrea

Sotgiu di Savona , Corso Italia 13/8 ai fini della presente formalità di trascrizione e legge domicilio in Genova , Via SS. Giacomo e Filippo n. 119/8 presso e nello studio dell'Avv. Alessandra Boccardo



## 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 700,00 ; 200,00€ in meno della quotazione minima di 900,00€ ( valutazione minima OMI anno 2016 II° semestre, microzona catastale 22, codice di zona D49 Periferica/RIVAROLO TU.M. (V.JORI-V.Vezzani-V.CANEPARI) di tipologia Economica € 900- € 1300) , poiché l'immobile appartiene a categoria A/4 ( popolare ) .

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 120,00, poggioni per mq 3,20 e ripostiglio al piano ammezzato per mq 2,00.





Si valuta quindi quanto segue:

superficie lorda appartamento	mq.	120,00
superficie lorda poggolo mq 3,20 x 1/3	mq.	1,066
superficie lorda rip. Piano ammezzato mq.2,00 x 1/4 mq.	mq.	0,5
<b>superficie lorda totale</b>	<b>mq.</b>	<b>121,56</b>
prezzo unitario:	€	700,00
mq. 121,56 x €/mq. 700,00 =	€	85.092,00
<b>VALORE VENALE :</b>	<b>€</b>	<b>85.000,00</b>

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:

- € 85.000,00 x 0,80 = € 68.000,00

diconsi: **€ 68.00,00 (Euro settantottomila/00)**



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

Con ossequio,

Genova, 22/05/2017

Il C.T.U.

Dott. Arch. Claudio Casarini



**Allegati:**

<b>Allegato n° 1</b>	Comunicazione del CTU all'esecutato
<b>Allegato n° 2</b>	Visura catastale appartamento
<b>Allegato n° 3</b>	Planimetria catastale appartamento
<b>Allegato n° 4</b>	Planimetria redatta dal ctu
<b>Allegato n° 5</b>	Documentazione Fotografica
<b>Allegato n° 6</b>	Attestato Prestazione Energetica
<b>Allegato n° 7</b>	Protocollo Regione Liguria APE
<b>Allegato n° 8</b>	Ricevuta pagamento APE
<b>Allegato n° 9</b>	Certificati di residenza
<b>Allegato n° 10</b>	Visura Ipocatastale
<b>Allegato n° 11</b>	Fattura Tecnico Certificatore Energetico

