



COMMITTENTE:

**TRIBUNALE CIVILE e PENALE di GENOVA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Ruolo del Registro Esecuzioni 588/2017
Giudice Istruttore Daniele BIANCHI

ESECUTANTE: Amm. condominiale Via Sapeto 19-19A (GE)

ESECUTATI:

INCARICO: VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL BENE

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

Provincia: Genova

Comune: Genova

Località: Municipio VIII Medio Levante

Indirizzo: Via Sapeto, civ. 19, int. 1

OGGETTO DELLA RELAZIONE:

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE D'UFFICIO

C.T.U.:

Studio Tecnico Dott. Ing.

Armando CASAMASSIMA



DATA: 6 marzo 2018

TIMBRO:



FIRMA:

Armando Casamassima

TUTTI I DIRITTI RISERVATI



INDICE GENERALE

| | |
|---|---------|
| 1) ORIGINE DELL'INCARICO E QUESITO | Pag. 01 |
| 2) OGGETTO DELL'INCARICO | " 02 |
| 3) PROPRIETÀ E DATI ANAGRAFICI | " 03 |
| 4) ACCERTAMENTI E STATO DI OCCUPAZIONE | " 03 |
| 5) PROVENIENZE E TRASCRIZIONI | " 06 |
| 6) MUTUI ED ISCRIZIONI | " 07 |
| 7) DATI CATASTALI E CONFINI | " 07 |
| 8) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA | " 08 |
| 9) DESCRIZIONE DEI BENI | " 11 |
| 9.1) CARATTERISTICHE ESTRINSECHE | " 11 |
| 9.2) CARATTERISTICHE INTRINSECHE | " 13 |
| 9.3) SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE | " 13 |
| 10) STIMA DEL BENE | " 17 |
| 10.1) RICHIAMI DOTTRINALI | " 17 |
| 10.2) STIMA DIRETTA COMPARATIVA | " 18 |
| 10.3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO | " 19 |
| 10.4) STIME ALTERNATIVE | " 20 |
| A) STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO | " 20 |
| B) VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE | " 21 |
| C) VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DATI (OMI) DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO | " 21 |
| 10.5) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE | " 23 |
| 10.6) OSSERVAZIONI FINALI | " 23 |



| | |
|--------------------------------------|------|
| 11) RISPOSTE AL QUESITO | “ 24 |
| 12) CONCLUSIONI (ed elenco allegati) | “ 36 |



1) ORIGINE DELL'INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto Dott. Ing. Armando CASAMASSIMA, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 5519, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, dal 19 agosto 1991 ed anche iscritto nell'elenco dei Periti Tecnici del Tribunale Penale, dal 05 dicembre 2001, per le seguenti categorie:

- "Categorie Industriali", sub-categoria 1, "*Costruzioni civili per servizi sociali, industriali, calcoli e strutture metalliche, in cemento armato ed in altri materiali*"
- "Categorie Industriali", sub-categoria 2, "*Estimo civile ed industriale e tecnica legale*";

nonché compresa la Sezione Fallimentare, con studio in Genova, Via A. Rimassa, civ. 43, int. 12, nel mese di ottobre dell'anno 2017, venivo nominato consulente tecnico d'ufficio per l'espletamento della valutazione estimativa dei beni degli esecutati, nel procedimento di cui al titolo, con invito a presentarsi in data 8 novembre 2017, alle ore 12:00, per il giuramento di rito davanti all'III.^{mo} Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele BIANCHI.

Il sottoscritto si presentava prestando giuramento nella data prestabilita ed il Giudice non fissava alcuna specifica data per l'inizio delle operazioni peritali, assegnando però quale termine ultimo per il deposito della relazione scritta in risposta ai quesiti formulati al C.T.U., sino ad un massimo di 30 giorni antecedenti l'udienza di comparizione dei debitori, stabilita per il giorno 7 marzo 2018 col Decreto di fissazione di prima udienza ex art. 569 C.P.C. (cfr. con Allegato A), conseguentemente determinando il termine ultimo per la conse-



gna dell'elaborato peritale, sino al 7 febbraio 2018.

Successivamente, considerato che detto termine veniva a scadere senza che l'incarico ricevuto potesse essere concluso, a causa dei fatti oggettivi che appresso saranno meglio illustrati, lo scrivente C.T.U. in data 05 gennaio 2018, inoltrava formale istanza di accesso forzoso (cfr. con Allegato D), che l'Ill.^{mo} Giudice Istruttore in data 11 gennaio cortesemente accordava (cfr. con Allegato D), nel contempo assegnando ulteriori 60 giorni solari, ovvero sino all'11 marzo 2018 (cfr. con Allegato D), per la consegna dell'elaborato.

All'udienza di giuramento lo scrivente C.T.U. accettava l'incarico conferito dal Giudice, il quale formulava il quesito di rito che per non appesantire il testo che segue, si produce direttamente in calce nella sua versione originale ed integrale (cfr. con Allegato A), posto che comunque sarà pedissequamente riportato nel prosieguo, all'apposito capitolo delle risposte rassegnate al quesito (cfr.).

2) OGGETTO DELL'INCARICO

L'immobile oggetto della presente perizia, è ubicato in Provincia di Genova, Comune di Genova, frazione Municipio VIII Medio Levante, Via Sapeto, civ. 19, int. 1, piano primo.

Il procedimento è stato promosso dall'Amm. condominiale Via Sapeto 19-19A (GE), che per quanto desumibile dai documenti di causa (che qui non si allegano in quanto già prodotti nel fascicolo di causa depositato agli atti).



vanta un credito nei confronti degli odierni esecutati, pari a 9.511 € oltre ad ulteriori spese e futuri interessi; agli atti non risultano altri soggetti creditori.

3) PROPRIETÀ E DATI ANAGRAFICI

In relazione agli atti di causa, l'immobile della presente perizia risulta di piena ed esclusiva proprietà degli esecutati, cui si ascrivono i seguenti dati anagrafici (cfr. con Allegato B):

4) ACCERTAMENTI E STATO DI OCCUPAZIONE

Gli accertamenti iniziarono il giorno stesso dell'udienza di giuramento, immediatamente attivandosi al fine di contattare i diretti interessati e tramite le ricerche presso l'Ufficio Servizi Demografici dei Comuni di Serra Riccò e Genova, si apprendevano i dati anagrafici già precedentemente esposti al capitolo 3 (cfr.).

Con l'intento di sveltire gli accertamenti, veniva avviata una ricerca via INTERNET tramite il sito PAGINE BIANCHE, del nominativo degli esecutati, ma senza alcun risultato in quanto la ricerca non produceva alcun indiriz-



zo e/o numero telefonico utile in tutta la Provincia di Genova, per cui in data 9 novembre 2017 veniva inviata una lettera sia per posta ordinaria che per raccomandata A.R., con l'avviso dell'imminente sopralluogo da effettuarsi nel giorno di martedì 5 dicembre 2017, alle ore 09:00, e con l'invito a telefonare al mio studio per confermare il ricevimento della citata lettera ed il conseguente appuntamento, oppure in alternativa proporre altre date in caso di indisponibilità (cfr. con Allegato C).

Il giorno stabilito per l'accesso nessuno era presente nell'immobile né alcuno successivamente si metteva in contatto telefonico con lo scrivente; l'avviso della necessità di effettuare il sopralluogo veniva ulteriormente reiterato mediante l'invio ad entrambi gli esecutati di una seconda lettera sia per posta ordinaria che per raccomandata A.R., in data 14 dicembre u.s. (cfr. con Allegato C), ma sempre senza ottenerne alcun risultato.

Infine il giorno 02 gennaio 2018 e successivamente il giorno 20 gennaio, tutte le comunicazioni ritornavano al mittente per compiuta giacenza in quanto mai ritirate dai destinatari (cfr. con Allegato C).

In ragione di quanto sopra esposto, in data 05 gennaio u.s. veniva depositata una formale istanza di accesso forzoso (cfr. con Allegato D), che l'Ill.^{mo} Giudice Istruttore il successivo 11 gennaio cortesemente accordava (cfr. con Allegato D), nel contempo nominando la società SoVe.Mo. s.r.l., custode giudiziario dell'immobile ed assegnando allo scrivente ulteriori 60 giorni solari dalla data dell'Ordinanza, ovvero sino al giorno 11 marzo 2018 (cfr. con Al-



legato D), per la consegna dell'elaborato peritale.

E così alla data stabilita di giovedì 22 febbraio 2018, alle ore 09:00, accompagnato da un funzionario della So.Ve.Mo. s.r.l., veniva effettuata regolarmente e senza alcuna difficoltà od ostruzionismo, la visita all'immobile di cui trattasi, che risultava occupato dai medesimi esecutati in quanto ivi residenti;

Gli accertamenti, che si sono protratti per tutto il periodo dell'incarico, proseguivano su tre direttrici distinte:

- lavoro interno d'ufficio, per lo studio della documentazione in possesso e per definirne i punti non chiari, nonché per la redazione della presente relazione;
- accesso presso diversi uffici pubblici e/o privati, col fine di reperire l'eventuale documentazione mancante e per completare le indagini;
- sopralluoghi e ricerca di mercato, per prendere visione dell'immobile e determinarne il più probabile valore di vendita.

Sinteticamente la più significativa attività svolta presso e/o verso terzi, può così riassumersi:



- accessi (uno) presso gli uffici tecnici del Comune di Genova, per accertare l'esistenza o meno dei progetti edilizi originali, di eventuali pratiche edilizie afferenti o istanze di sanatoria;
- accessi (uno) presso gli uffici anagrafici del Comune di Genova, per reperire i certificati degli esecutati;
- accessi (due) presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Genova, per ricerche delle planimetrie catastali ed altri significativi accertamenti;
- accessi (due) presso l'Archivio Notarile Distrettuale per richiesta e ritiro copia dell'atto di provenienza;
- sopralluoghi (uno) all'immobile;
- accessi (tre) presso il Tribunale, per udienza di giuramento, deposito istanza di accesso forzoso e deposito della relazione di perizia;
- indagine di mercato.

La redazione della presente relazione proseguiva di pari passo con gli accertamenti effettuati e con il completamento delle indagini svolte, sino al giorno 6 marzo 2018, data in cui venivano formalmente chiuse le operazioni peritali.

5) PROVENIENZE E TRASCRIZIONI

L'unità immobiliare in oggetto, parte di un fabbricato con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, è pervenuta in capo agli esecutati, in forza di atti traslativi a legittimazione della proprietà, esaustivamente ripercorsi nel completo *excursus* storico riportato nel certificato ipocatastale speciale ventennale, richiesto in data 22 settembre 2017, dall'avvocato



Paolo GATTO , con sede in Genova ed a cui si rimanda per ogni migliore e più specifico chiarimento e poiché trattasi di panorama temporale ultravventennale (termine oltre il quale eventuali vincoli o gravami si prescrivono), non è necessario risalire alle provenienze precedenti.

A completezza di informazione, in calce si produce anche l'atto di provenienza dell'appartamento (cfr. con Allegato G).

6) MUTUI ED ISCRIZIONI

Non si riporta alcunché di relativo alle iscrizioni ipotecarie eventualmente accese presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in quanto esaurientemente illustrate nel documento già menzionato al precedente cap. 5 (cfr.) ed a cui si rimanda per ogni migliore e più specifico chiarimento.

7) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare risulta iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Provinciale di Genova dell'Agenzia del Territorio e così censita: Provincia di Genova, Comune di Genova, Via Sapeto, civ. 19, int. 1, piano primo, sezione GED, foglio 46, particella 219, subalterno 9, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,0 vani, superficie catastale 79 m², rendita 710,13 € (come risulta dalla consultazione per visura attuale e storica dell'immobile, prodotte in calce quale Allegato H).

L'immobile ad uso residenziale, ha i confini così individuabili con riferi-



mento alla attuale planimetria catastale, partendo da nord e procedendo in senso orario (cfr. con Allegato J):

- nord ovest: muro perimetrale di confine prospiciente cortile condominiale interno;
- nord est: muro perimetrale di confine prospiciente distacco verso cortile ad uso esclusivo;
- sud est: muro perimetrale di confine prospiciente distacco verso cortile condominiale carrabile;
- sud ovest: muro di separazione con vano scala condominiale;
- sotto: altra unità immobiliare del medesimo fabbricato;
- sopra: altra unità immobiliare ad uso residenziale del medesimo fabbricato.

Rispetto alla planimetria catastale attuale riportata in Allegato J, lo stato di fatto risulta formalmente:

- conforme per quanto riguarda la distribuzione interna;
- non conforme relativamente alle pertinenze esterne, in quanto sul lato nord est viene indicato un poggiolo che non esiste ed in sua vece si sviluppa lungo tutto quel medesimo lato di fabbricato, un piccolo giardino ad uso esclusivo che funge da distacco verso l'antistante muraglione di contenimento (per ulteriori considerazioni si rimanda alle conclusioni del successivo capitolo, cfr.).

8) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

La ricerca condotta presso l'Ufficio Archivio Progetti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova, ha consentito di ricostruire



la storia del fabbricato che può essere così schematicamente riepilogata:

- pratica edilizia; n° 920/1958;
- richiedente: Società *Faro Genovese*;
- progetto architettonico: Arch. Carlo LUPO;
- autorizzazione a fini amministrativi: Decreto del Sindaco n° 3042 in data 27 novembre 1957;
- varianti: approvata con Decreto del Sindaco n° 2744 in data 14 ottobre 1958 (cfr. con Allegati K.1 e K.2);
- inizio lavori: 15 settembre 1959;
- agibilità: protocollo n° 3273 in data 22 dicembre 1961 (cfr. con Allegato L).

Con riferimento alla singola unità immobiliare, non risulta successivamente depositata alcuna pratica edilizia per modifiche interne.

La ricerca condotta presso l'Ufficio Condono del Comune non ha evidenziato l'esistenza di alcuna istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, "*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive*", (la c.d. *legge sul condono edilizio*).

Dal punto di vista urbanistico, si rileva che lo strumento attualmente vigente è il Piano Urbanistico Comunale (PUC), il cui procedimento si è concluso con la Determinazione Dirigenziale n° 2015/118.0.0/18 entrata in vigore il giorno 03 dicembre 2015, e più in dettaglio per quanto attinente la zona di riferimento (cfr. con Allegato M, porzione cerchiata in blu):



- tavola di riferimento del PUC: 39;
- zona AR-UR: *ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale*.

Le previsioni di Piano relativamente al fabbricato di cui l'immobile è parte, risultano ininfluenti ai fini della presente perizia, mentre per quanto di riferimento alla disciplina degli interventi ammessi, le prescrizioni sono alquanto articolate e restrittive pertanto si rimanda alla consultazione delle norme di attuazione; giova tuttavia osservare che sono consentiti gli interventi che si qualificano come "manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo", ai sensi dell'art. 31, della Legge 05 agosto 1978, n° 457, "*Norme per l'edilizia residenziale*".

In particolare si precisa che nell'ambito degli stessi, le disposizioni contenute nei vigenti regolamenti igienico-edilizi, si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici dell'immobile.

L'immobile non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, "*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137*" (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999) (cfr. con Allegato N, porzione cerchiata in blu).

In definitiva, la regolamentazione urbanistica e vincolistica della zona non



influisce sul valore di mercato del bene eseguito.

Lo stato di fatto così come rappresentato nella planimetria di progetto (cfr. con Allegato K.1), risulta formalmente non conforme in quanto sono state accertate le seguenti difformità:

- distribuzione interna leggermente differente;
- soppressione di un vano (ovvero assegnato all'unità immobiliare adiacente);
- inversione tra loro della posizione del servizio igienico e della camera da letto singola, con conseguente traslazione anche delle bucatore di facciata;
- nell'ingresso soppressione di due armadi a muro (o presunti tali perché non è facilmente comprensibile nell'elaborato progettuale).

Poiché però la planimetria catastale (cfr. con Allegato J) è perfettamente conforme allo stato dei luoghi è risulta essere coeva con l'ultimazione dei lavori in quanto depositata in data 26 gennaio 1962, se ne deve dedurre che trattasi tutte di difformità *ab origine*, certamente sanabili con apposita pratica amministrativa e catastale, pertanto necessitante oggi di regolarizzazione con costi di sanzioni e spese tecniche afferenti, quantificabili in massimo 3.500 €.

9) DESCRIZIONE DEI BENI

9.1) CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'ex circoscrizione di San Martino d'Albaro (o più comunemente San Martino), fa parte insieme al quartiere di Albaro e Foce, del Municipio VIII Medio Levante e comprende le unità urbanistiche di San Martino e Chiappeto, che insieme hanno una popolazione di ≈16.000 abi-



tanti; il quartiere si estende prevalentemente nella parte a monte della valle del Rio Noce, affluente di sinistra del Torrente Bisagno (oggi interamente coperto), tra il versante settentrionale della collina di Albaro, che separa la Val Bisagno dalla Valle Sturla ed il colle di Santa Tecla.

Originariamente piccolo comune rurale formato da pochi agglomerati di case circondati da campi coltivati, dopo l'annessione a Genova (1873) tutta l'area ha visto una forte espansione urbanistica e demografica attorno al primitivo nucleo storico, trasformandosi in un quartiere residenziale, molto conosciuto per l'omonimo grande complesso ospedaliero.

Numerose strade urbane collegano il quartiere con il centro cittadino ed i quartieri limitrofi, e la principale arteria è costituita da Corso Europa, che attraversa tutto il quartiere e che a partire dagli anni sessanta ha sostituito la via provinciale che seguiva in parte l'antica via medievale (detta «Romana»), passando per la sommità della collina di San Martino.

I caselli autostradali più vicini sono quello di Genova-Nervi (5,5 km) e Genova-Est (7,5 km), entrambi sull'Autostrada A12.

Via Sapeto, che si trova a margine del quartiere sulle alture immediatamente retrostanti il nosocomio, si contraddistingue per l'urbanizzazione residenziale post bellica.



9.2) CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare è parte, è posto esattamente in fregio alla pubblica strada, ed è una costruzione pluripiano di tipologia corrente, datata 1961, con tutte le caratteristiche architettoniche tipiche della zona e dell'epoca in cui venne realizzata, e privo inoltre di qualsiasi decoro, fregio, modanatura ornamento, "movimento" della facciata, od altra connotazione architettonica degna di rilievo.

Struttura portante: cemento armato

Numero di piani complessivi: cinque correnti oltre il piano attico ed il piano terra adibito agli usi commerciali

Numero totale delle unità abitative: circa quaranta distribuite su due distinti vani scala

Finiture esterne:

- prospetti: rivestiti con intonaco e tinta monocromatica gialla con zoccolatura in pietra naturale;
- nel complesso finiture di medio-bassa qualità ed in medio stato di manutenzione.

Copertura: a falde.

Ascensore: presente.

Altri impianti: nessuno.

Considerazioni generali sulle pertinenze: nessuna.

9.3) SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE

Considerazione generali:

- tipologia: residenziale civile



- piano: primo
- distribuzione locali: l'appartamento si sviluppa con una conformazione planimetrica regolare a forma rettangolare;
- vani: ingresso, corridoio di distribuzione, sala da pranzo, cucina, camera da letto matrimoniale e singola, servizio igienico;
- caratteristiche: modeste luminosità, panoramicità e rumorosità.

Esposizione: prevalentemente a nord est, prospiciente il muraglione di contenimento.

Impianti:

- acqua corrente: presente;
- gas: presente;
- riscaldamento: centralizzato con corpi riscaldanti ad elementi di accumulo in ghisa smaltati bianchi;
- condizionamento: assente;
- produzione acqua calda sanitaria: autonoma con boiler elettrico;
- televisivo: presente;
- citofonico: presente;
- telefonico: presente;
- elettrico: non a norma, sotto traccia, con placche di chiusura dei *frutti* di comando ed utilizzazione, di uso corrente;

Finiture:

- serramenti esterni: in legno colore bianco, dotati di vetrate standard, di



bassissima qualità;

- imposte: tapparelle in plastica di colore giallo ocra, di medio-bassa qualità;
- portoncino caposcala: in legno corrente, colore naturale, di bassa qualità;
- porte interne: in legno verniciate a colore bianco, di bassa qualità;
- pavimenti: ovunque graniglia "alla genovese", a matrice prevalentemente marrone chiaro, prova di riquadri od altro elemento decorativo;
- rivestimenti: ovunque intonaco e tinta monocromatica bianca liscia;
- finiture soffitti: ovunque intonaco e tinta monocromatica bianca liscia;
- stato di manutenzione: pessimo;

Servizi igienici:

- rivestimento: piastrelle di ceramica monocottura;
- apparecchi igienici: water, lavabo, bidet, vasca;
- rubinetterie: tipo corrente;
- stato di manutenzione: medio-basso.

Stato di manutenzione: nel complesso basso e contraddistinto da finiture di medio-bassa qualità.

Disponibilità: attualmente occupato dagli esecutati che ivi risiedono (per ulteriori importanti considerazioni si rimanda al cap. 4).

Pertinenze:

- poggiolo sul lato sud est, con una gradevole vista sulla città;
- giardino ad uso esclusivo sul lato nord est, di scarso pregio in quanto poco



utilizzabile, poco luminoso e tutto sviluppato contro l'antistante muraglione di contenimento.

Superficie complessiva:

- superficie lorda: $\approx 81 \text{ m}^2$ (comprensiva dei muri perimetrali sino al limite dell'edificio, dei muri interni e del 50% per quelli in comune);
- superficie netta: $\approx 68 \text{ m}^2$;
- superficie di riferimento: poiché la superficie lorda è maggiore della superficie netta aumentata del 18% (secondo gli usi correnti di piazza), ovvero pari a $\approx 80 \text{ m}^2$, si assume quest'ultima come superficie di riferimento;
- pertinenze accessorie ad uso esclusivo:
 - poggiolo: 5 m^2
 - giardino: $\approx 43 \text{ m}^2$

Superficie commerciale: applicando alle superfici accessorie i coefficienti di omogeneizzazione previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96", si determina che la **superficie convenzionale** ai fini commerciali è pari a: $S_{cc} = 86 \text{ m}^2$

Amministrazione:

- gestione condominiale: in capo al Sig. Stefano BERTANI, con sede in Genova, Via Sapeto, civ. 47Ar;
- spese annue di amministrazione ordinaria: $\approx 2.469,00 \text{ €}$ (cfr. con All. U);



•insolvenze pregresse rimaste insolute: 5.891 €.

Documentazione fotografica: in calce è disponibile una sintetica documentazione fotografica (cfr. con Allegato Z) relativa ai punti di ripresa più significativi afferenti gli immediati dintorni del fabbricato e le vie di accesso, il fabbricato in generale e le sue parti comuni, nonché gli interni della singola unità immobiliare oggetto di perizia, il tutto preceduto da alcune immagini relative alle riprese aerofotografiche, che bene inquadrano l'ambito di cui trattasi e l'immobile in questione (fabbricato contraddistinto dal cerchio o freccia rossa).

10) STIMA DEL BENE

10.1) RICHIAMI DOTTRINALI

Nella consueta prassi delle relazioni predisposte per conto dell'Amministrazione giudiziaria, tendenzialmente viene preferita la sinteticità delle informazioni fornite piuttosto che l'esaustività dei contenuti che sono alla base delle informazioni medesime, conseguentemente nell'esposizione dei criteri di stima del bene viene perseguita la seguente metodologia:

➤ in una separata trattazione (cfr. con Allegato Q), a vantaggio del lettore o non propriamente pratico di questo specifico settore oppure interessato ad accertare l'attendibilità del giudizio di stima enunciato nelle risposte al quesito, sono accuratamente illustrati e commentati i preliminari concetti di base della tecnica estimativa, esponendo in dettaglio i criteri di stima impiegati, nonché le relative formule adottate e la conseguente simbologia di



riferimento:

➤ nei capitoli che seguono invece, per semplicità e brevità di lettura, si riportano unicamente i risultati dei differenti criteri di stima adottati, laddove per omogeneità di consultazione è stata ovviamente utilizzata la medesima simbologia con il testo propedeutico di cui al paragrafo precedente, a cui si rimanda senza la necessità di alcun ulteriore commento aggiuntivo, risultando del tutto autoesplicativa la comparazione.

10.2) STIMA DIRETTA COMPARATIVA

La ricerca di mercato è stata eseguita mediante le inserzioni pubblicitarie (complete di tutti i riferimenti del caso), pubblicate in differenti siti internet dedicati alle compravendite immobiliari e relativamente ad alcuni immobili posti in vendita nel mese di gennaio dell'anno 2018 nella fascia comprensoriale di Genova-Municipio VIII Medio Levante, con destinazione d'uso residenziale e per quanto possibile, con similari caratteristiche peculiari (cfr. con Allegato S).

Tramite le inserzioni di cui sopra, sono state predisposte due sintetiche tabelle riepilogative che si riportano in calce (cfr. con Allegato T), di cui la prima contenente tutti i dati di comparazione tra gli immobili di riferimento e quello oggetto della presente trattazione, e la seconda i singoli parametri utilizzati nella stima con il *metodo statistico della regressione lineare monoparametrica*, da cui è stata in ultimo determinata la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati ai 100 € più prossimi), con riferito alla superficie commerciale:



$$V_{ml} = 86 \text{ m}^2 \cdot 824,00 \text{ €/m}^2 = 70.900,00 \text{ €}$$

10.3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

I parametri fondamentali per questo criterio di stima, sono quelli appresso sinteticamente riportati:

✓ R = reddito lordo annuo:

- canone mensile di locazione = 400 € (presunto)
- canone annuo: 4.800,00 €

✓ S = spese annue onnicomprensive:

- S_A = spese di amministrazione ordinaria:
 - spese totali di amministrazione ordinaria: 2.469,00 €;
 - spese di amministrazione ordinaria rimborsate dal locatario alla proprietà: 85%;
- S_I = spese per imposte e tasse (sul reddito annuo lordo):
 - spese per imposte dirette: 21%
 - spese conseguenti alla fiscalità locale: l'Imposta Municipale sugli Immobili nel caso di specie è pari a $\approx 835,1$ €/anno, incidendo da sola per il 17,4% sul reddito annuo lordo
 - spese per tassa smaltimento rifiuti solidi urbani: 1,0%
 - complessivamente: $\approx 39,0\%$
- r = rischi di sfritto ed inesigibilità: 2,0% (medio-alto)
- $S \approx [(2.469,00 - (2.469,00 \cdot 85\%)) + [4.800,00 \cdot (39,0+2,0)\%]] \approx 2.338,35 \text{ €}$



✓ t = saggio di capitalizzazione:

- E_{um} : tasso medio Euribor desunto dagli ultimi sei mesi di rilevamento = 0,05% (cfr. con sito internet www.telemutuo.it)
- *spread*: ricarico che ogni banca decide di aggiungere al tasso di base quale proprio ricavo: sino al 2011 questo divario si aggirava intorno all' (1,0+1,5)%, ma oggi con la perdurante crisi finanziaria è oramai arrivato al (2,0+2,5)%;
- t (al massimo) = $[0,05+(2,0+2,5)] = 2,05+2,55\%$, che vista l'indeterminatezza di un dato variabile caso per caso ed in ragione della circostanza che l'andamento tendenziale è a salire, si assume per i successivi calcoli, il valore medio del 2,50%.

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati):

$$V_{m2} = [(4.800,00 - 2.338,35) : 0,025] \cong 98.500,00 \text{ €}$$

10.4) STIME ALTERNATIVE

A) STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO

Non si tratta di una vera e propria stima, ma di un criterio sbrigativo di valutazione degli immobili di derivazione americana, formulato sulla base degli studi condotti da alcuni istituti specializzati di statistica: avendo tutti i dati necessari già a disposizione dalle stime precedenti ed adottando il coefficiente statistico (α) pari a 30,0, si determina:

$$V_{m3} = [(4.800,00 - 2.338,35) \cdot 30,0] \cong 73.800,00 \text{ €}$$

che si allinea ai precedenti, evidenziandone quindi una discreta attinenza col



caso oggetto di disamina e che conseguentemente sarà incluso nella valutazione definitiva della stima.

B) VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE

Anche in questo caso non si tratta di una vera e propria stima, ma del semplice confronto con il valore dell'immobile dedotto secondo i criteri ammessi dalla vigente normativa in materia fiscale; posti i seguenti dati catastali (cfr. con Allegato H):

✓ rendita = 710,13 €

✓ categoria: A/3 (decisamente incongrua alla tipologia dell'immobile)
si determina:

$$V_{m4} = (710,13 \cdot 120 \cdot 1,05) \approx 89.476,38 \text{ €}$$

da cui si evince che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta in linea con quello derivante dal mero calcolo fiscale.

C) VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Poiché qui non si tratta di predisporre una stima di larga massima, lo scrivente ritiene ben poco utili le comparazioni con le quotazioni desumibili dalla banca dati OMI e le motivazioni di questa affermazione sono dettagliatamente illustrate al capitolo 4 del separato fascicolo di richiami dottrinali in materia di tecnica estimativa (cfr. con Allegato Q).

Ciò a prescindere, poiché però trattasi di specifica richiesta del quesito non-



ché consuetudine e prassi la comparazione con i dati OMI, si riferisce quanto segue:

- Provincia: Genova
- Comune: Genova
- Fascia/zona: periferica (Borgoratti, Via Sapeto)
- Codice di zona: D16
- Microzona catastale: n° 80
- Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico
- Classificazione secondo lo stato di conservazione: normale
- Classificazione secondo la tipologia dell'immobile: comparando le singole caratteristiche dell'immobile di cui trattasi con quelle riportate nel "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare" (edito dall'Agenzia del Territorio, versione 1, luglio 2005), la classificazione è "abitazione di tipo civile".

Stante i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI (cfr. con Allegato V) relativamente alla destinazione residenziale, ovvero: min. 1.250,00 €/m² + max. 1.850,00 €/m², ed assumendo a riferimento quello minimo, si determina un presunto valore dell'immobile calcolato sulla superficie commerciale, pari a:

$$V_{ms} = (1.250,00 \cdot 86) = 107.500,00 \text{ €}$$

che si discosta molto dai precedenti più particolareggiati, confermandone quindi la poca attinenza col caso oggetto di disamina e che conseguentemente sarà escluso nella valutazione definitiva della stima.



10.5) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE

Ai fini di perizia si assume il valore medio (arrotondato) tra quelli derivanti dalle stime inizialmente determinate ma di significativa rilevanza, ovvero:

$$V_p = [(Vm1 + Vm2 + Vm3 + Vm4 +):4] = \\ = (70.900,00 + 98.500,00 + 73.800,00 + 89.476,38 +):4] \cong 83.200,00 \text{ €}$$

Come precedentemente ricordato (cfr. con cap. 7 ed 8), lo stato dei luoghi però deve definirsi formalmente non conforme, conseguentemente l'immobile è necessitante di una apposita istanza di sanatoria mediante pratica amministrativa e catastale, il cui costo complessivo di sanzioni e spese tecniche afferenti, è quantificabile in massimo 3.500 €; pertanto:

$$V'_p = (83.200 - 3.500) = 79.700 \text{ €}$$

10.6) OSSERVAZIONI FINALI

Date le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno dover affliggere il valore di mercato così come determinato precedentemente, con i sottostanti due consueti coefficienti riduttivi:

- η_1 = coefficiente riduttivo per vendita all'incanto = 95%
- η_2 = coefficiente riduttivo per difficoltà oggettive connesse con l'immobile di qui trattasi (situazione di presumibile disagio sociale di entrambi gli esecutati e stato di degrado dell'immobile) = 85%

Sostituendo si ottiene (arrotondando per eccesso):



$$V_i = 79.700,00 \cdot 95 \% \cdot 85 \% \cong 64.358,00 \text{ €} \rightarrow 64.400,00 \text{ €}$$

Null'altro da segnalare, quindi nulla osta alla vendita dell'immobile; alcune annotazione finali prima di concludere:

a) i sopra riportati valori sono comprensivi della proporzionale quota di partecipazione negli enti e spazi che per Codice Civile e Regolamento di Condominio debbono considerarsi comuni;

b) le stime formulate con i metodi analitici, determinano un valore di mercato perfettamente in linea con quello derivante dalla stima diretta ma superiore al valore fiscalmente ammissibile;

c) dal punto di vista della regolarità amministrativa, l'immobile deve classificarsi come non conforme;

d) stante la circostanza che dagli atti di causa risulta che a tutt'oggi l'esecutante Amm. condominiale Via Sapeto 19-19A (GE) vanta crediti nei confronti degli esegutati per un ammontare pari a ≈9.511 € il tutto oltre a futuri interessi e spese, se ne deduce che tramite la vendita del bene all'incanto, la creditrice potrà certamente rientrare delle insolvenze degli esegutati.

11) RISPOSTE AL QUESITO

Per facilità di lettura, alla luce di tutto quanto sopra esposto si ritiene di poter sintetizzare i concetti precedentemente espressi in queste



poche righe di risposta all'articolato quesito formulato, che appresso si riporta integralmente:

a) **Quesito:** *"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 ..."*;

Risposta:

➤ **Art. 567 del C.P.C.:** *"Il creditore che richiede la vendita deve procedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari"*.

➤ agli atti di causa era regolarmente depositata tutta la documentazione prevista dall'art. 567 del C.P.C. ed altra è stata integrata dallo scrivente C.T.U.;

b) **Quesito:** *" ... provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del



valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia ...";

Risposta:

➤ non è stato possibile accedere all'immobile previo la rituale comunicazione di avviso alle parti inviata in data 9 novembre 2017, pertanto si è reso necessario depositare un'istanza di accesso forzoso che il Giudice cortesemente accordava;

➤ accompagnato da un funzionario della So.Ve.Mo. s.r.l., nominata custode giudiziario, l'immobile è stato ispezionato il giorno di giovedì 22 febbraio 2018, alle ore 09:00, senza alcuna difficoltà od ostruzionismo da parte degli esecutati;

➤ tenendo conto dei vari parametri di omogeneizzazione delle superfici lorde, nette ed accessorie, è stato calcolato che l'immobile sviluppa una superficie commerciale pari a 86 m²;



➤ all'immobile (comprensivo degli accessori di cui sopra) è stato assegnato un valore commerciale pari a 83.200 €, ridotto a 79.700,00 € per tener conto delle spese tecniche e catastali necessarie per la pratica di sanatoria, ridotto infine a 64.400,00 € trattandosi di vendita per incanto, così come meglio specificato al capitolo 10, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI, sono i seguenti:
min. 1.250,00 €/m² + max. 1.850,00 €/m²

➤ nel caso di cui trattasi, si è assunto a riferimento il valore minimo, ovvero 1.250,00 €/m², che determina un presunto valore commerciale pari a ≅107.500,00 €, che si discosta molto dai precedenti più particolareggiati, confermandone quindi la poca attinenza col caso oggetto di disamina.

c) **Quesito:** “ ... *faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;



Risposta:

➤ alcuni documenti erano già disponibili agli atti della procedura, altri sono stati reperiti in proprio dallo scrivente;

➤ l'immobile oggetto della procedura è situato in Provincia di Genova, Comune di Genova (GE), e più precisamente Via Sapeto, civ. 19, int. 1, piano primo;

➤ i dati catastali e confini sono stati puntualmente riportati al capitolo 7, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento.

2. una sommaria descrizione del bene;

Risposta:

➤ per la descrizione del bene oggetto di stima si rimanda al capitolo 9 e relativi sottocapitoli;

➤ la planimetria prodotta in calce quale Allegato J, consente di concerto con le descrizioni scritte e le documentazioni fotografiche, una chiara visione degli immobili in oggetto.

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

Risposta:

➤ in relazione agli atti di causa e dagli accertamenti eseguiti, l'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà degli esecutati, cui si ascrivono i dati anagrafici come meglio specificati al capitolo 3, a cui si rimanda



per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ i passaggi di proprietà negli ultimi venti anni, sono stati esaustivamente ripercorsi nel completo *excursus* storico riportato nella certificato ipocatastale speciale ventennale, richiesto in data 22 settembre 2017, dall'avvocato Paolo GATTO , con sede in Genova , a cui si rimanda per ogni migliore e più specifico chiarimento, non reputando utile qui richiamare alcunché al fine di evitare inutili ripetizioni;

➤ a completezza di informazione, in calce si produce l'atto di provenienza dell'immobile (cfr. con Allegato G);

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 anteriore certa;

Risposta:

➤ al momento del sopralluogo l'immobile risultava formalmente occupato dai medesimi esecutati (ma per ulteriori considerazioni si rimanda il lettore al cap. 4).

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; ripor-



ti 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, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;

§ gli altri pesi o limitazioni d'uso (esempio 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 da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato, sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Risposta:

➤ per ogni informazione e commento relativamente a trascrizioni ed iscrizioni, si rimanda direttamente ai capitoli 5 e 6;

➤ gli esecutati hanno il seguente stato civile:



- l'esecutante Amm. condominiale Via Sapeto 19-19A (GE), vanta crediti nei confronti degli esecutati per un ammontare complessivo pari a ≈9.511 € oltre a futuri interessi e spese, motivo per cui ha disposto sul bene di cui trattasi, una trascrizione ipotecaria a suo favore, conseguente a pignoramento;
- nella procedura non è intervenuta alcuna altra parte creditrice;
- l'immobile non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137" (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999), così come meglio specificato al capitolo 8, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;
- dati relativi alla gestione condominiale:
 - amministratore pro-tempore: Sig. Stefano BERTANI, con sede in Genova, Via Sapeto, civ. 47Ar;
 - spese annue di amministrazione ordinaria: ≈2.469,00 €;
 - insolvenze pregresse rimaste insolte: 5.891 €.
- in relazione agli atti di causa ed agli accertamenti espletati, l'immobile non risulta gravato da altri vincoli, oneri, servitù, pesi o limitazioni d'uso;
- gli istituti giuridici del censo, livello ed uso civico, costituiscono antichissimi diritti di godimento in varie forme su beni immobili (generalmente terreni), non scaturenti da una legge formale ma radicati nel-



la prassi collettiva, oramai pressoché caduti in disuso per cui salvo casi rarissimi, ne è stata anche disposta d'autorità la cancellazione della relativa annotazione catastale; tutto ciò premesso, dalla documentazione disponibile allo scrivente non risulta alcun gravame di tal senso.

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.

Risposta:

➤ per ogni informazione e commento relativamente a trascrizioni ed iscrizioni, si rimanda direttamente ai capitoli 5 e 6 nonché alle risposte di cui al paragrafo precedente;

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto i-



stante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Risposta:

- le questioni inerenti la regolarità edilizia, l'eventuale esistenza di varianti e/o di istanze di sanatoria, nonché il decreto di abitabilità, sono state esaurientemente illustrate in ogni loro aspetto al capitolo 8, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;
- in sintesi si può riferire che l'immobile deve classificarsi formalmente come non conforme.

8. "Rediga, anche avvalendosi di delegato abilitato, l'attestazione energetica";

Risposta:

- appartamento: la classe energetica dell'appartamento è la "F", come si evince dall'attestato di certificazione n° 7225, in data 22 febbraio 2018, a firma del Dott. Ing. Marcello GOTTA, all'uopo abilitato a termini di legge (cfr. con Allegato W);



d) **Quesito:** “ ... nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, 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.”;

Risposta:

- le disquisizioni inerenti la proprietà sono già state precedentemente esposte;
- la proprietà sottoposta a pignoramento è costituita da un appartamento, unità immobiliare catastalmente distinta e dalla conformazione planimetrica indivisibile, per cui non è possibile procedere alla formazione di lotti;

Ulteriori richieste del quesito:

L'esperto dovrà:

- *sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*
- *riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su*



ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

➤ *formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria ed inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito. Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto ed allegata all'originale depositato della relazione.

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

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

Risposta:

➤ *la consulenza tecnica d'ufficio si è svolta regolarmente e senza impedimenti di sorta, per cui non si ritiene di dover aggiungere alcunché ad integra-*



zione di quanto già in precedenza riferito e descritto;

➤ nel rispetto degli adempimenti previsti dalle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile, art. 173 bis (così come introdotto dalla Legge 14-05-2005, n° 80 e successivamente integrato dalle Leggi 28-12-2005 n° 263 e 12-11-11 n° 183), lo scrivente precisa quanto segue:

- non necessita inviare copia della presente relazione al creditore procedente, in quanto sempre disponibile al legale che lo rappresenta, tramite la piattaforma del Processo Civile Telematico;
- si attesta invece che è inutile inviare copia della presente relazione agli esecutati in quanto non ritirano la posta.

12) CONCLUSIONI

Con la presente relazione tecnica di perizia, redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati, sulle informazioni assunte e salvo ogni migliore accertamento che potesse essere rilevato da ulteriore nuova documentazione prodotta dalle parti, nel pieno convincimento delle motivazioni addotte e nella consapevole veridicità delle informazioni riportate, lo scrivente ritiene, per tutto quanto sopra esposto, di aver fornito un'esauriente risposta al quesito posto, nel pieno rispetto della verità, rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento, demandando all'insindacabile apprezzamento (o meno) dell'Ill.^{mo} Giudice Istruttore, ogni valutazione di merito sull'attendibilità dei contenuti della presente relazione, sulla regolarità delle operazioni peritali e sulla correttezza dell'operato dello scrivente.

Alla presente, prodotta in carta semplice in quanto esente da bollo, si alle-



gano a maggior chiarimento dell'esposizione scritta;

A) Nomina, verbale di udienza di giuramento e quesito formulato al C.T.U.;

B) Certificati anagrafici;

C) Corrispondenza;

D) Istanza di accesso forzoso e disposizioni del Giudice;

G) Atto di provenienza;

H) Consultazione per visura catastale attuale e storica;

J) Planimetria catastale;

K) Pratiche edilizie:

K.1) Stralcio planimetria progetto originario;

K.2) Originario provvedimento autorizzativo;

L) Decreto di abitabilità;

M) Stralcio cartografia PUC;

N) Stralcio cartografia del Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici
Soggetti a Tutela;

Q) Richiami dottrinali relativi alle procedure di stima;

S) Inserzioni pubblicitarie relative alla vendita di immobili ad uso residenziale situati nel Comune di Genova, quartiere Municipio VIII Medio Levante, nel mese di gennaio dell'anno 2018;

T) Tabelle riepilogative dei dati commerciali desunti dalle indagini di mercato condotte tramite le inserzioni pubblicitarie dei siti specializzati nelle compravendite di immobili e grafico rappresentativo della stima col *metodo statistico della regressione lineare monoparametrica*;

U) Riparto consuntivo delle spese di amministrazione condominiale per l'esercizio 2016/2017;



V] Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

W] Certificazione energetica;

Z] Documentazione fotografica.

Letto, confermato e sottoscritto, addì 6 marzo 2018, il C.T.U., Dott. Ing.
Armando CASAMASSIMA

o o O § O o o

