

Dott. Arch. Giorgio Cordone
Consulente del Tribunale di Genova
Via Dante, 2/163 - 16121 Genova
Tel. e Fax 010/59.34.64

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Roberto Bonino

ESECUZIONE R.E. n° 923/2017

Promossa da: BANCA BPM SPA
(Avv. M. Turri Caccia)

contro: BANCA

INDICE:

1. PREMESSE ED INCARICO
2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI
3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
 - 3.1 Dati catastali
 - 3.2 Confini
 - 3.3 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio
 - 3.4 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'alloggio
4. STATO DI OCCUPAZIONE
5. VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
6. SITUAZIONE URBANISTICA
7. REGOLARITA' EDILIZIA
8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI
9. STIMA DELL'IMMOBILE
10. PREZZO BASE D'ASTA
11. NOTE RIASSUNTIVE
12. CONCLUSIONI

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

1. GENERALITA' - QUESITO E GIURAMENTO

Il sottoscritto Dott. Arch. Giorgio CORDONE, con studio in Genova, in Via Dante, 2/163, ed iscritto all'ordine degli Architetti di Genova con il n° 1956, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott. Roberto Bonino ed ha prestato giuramento il giorno 25 gennaio 2018.

L'Ill.mo G.E. ha posto allo scrivente il seguente quesito:

“a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per 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

5. *L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;*
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*
- 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 da 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 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 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 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

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione 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.

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.*

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e 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. “

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 08 maggio 2018.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, ha notificato, a chi di dovere, in data **02.02.2018**, tramite lettera raccomandata A/R, la data fissata per il sopralluogo necessario presso l'immobile oggetto di stima.

In data **19 febbraio 2018 alle ore 09.30** lo scrivente si presentava presso l'unità immobiliare oggetto di stima **sita in Genova Via Ludovico Ariosto 16 R-18 R**; al sopralluogo risultava presente, presso l'immobile, l'esecutato e lo scrivente CTU Arch. Giorgio Cordone.

In tale data ed in tale sopralluogo, 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 Ludovico Ariosto 16-18 R**, è censita presso l'Agenzia del Territorio di Genova Catasto fabbricati con le seguenti annotazioni tecniche:

Sezione	RIV
Foglio:	36
Particella:	1617 (ex 769)
Sub:	41
Zona Censuaria:	4
Categoria:	C/1
Classe:	7
Cons.	mq 62
Sup.catast.	mq. 70
Rendita catastale:	€ 1.335,25



In capo a

C.

3.2 Confini

L'unità immobiliare confina:

nord: Via L. Ariosto

sud: altra proprietà (int. 1)

est: altra proprietà (civ. 14R) e vano ascensore condominiale

ovest: distacco verso giardini pubblici

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 (linea di trasporto urbana).

Il fabbricato di cui fa parte la U.I. di cui trattasi, è il civ. 6A nero, della citata Via L. Ariosto, fabbricato costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, che si sviluppa per otto piani fuori terra, tutti adibiti a civile abitazione ad eccezione del piano terra ad uso magazzini e/o negozi.

Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in cemento armato e divisori interni in mattoni.

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

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

3.4 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'alloggio

Il locale oggetto del procedimento, distinto dai civv. 16R e 18R, è ubicato al piano terra / strada; le caratteristiche interne dell'immobile risultano essere di mediocre fattura, con finiture di tipo sufficiente.

L'alloggio, avente altezza interna pari a mt. 3.50, risulta composto da due locali affacciati su lato strada e due locali ad uso ripostiglio nonche' un servizio igienico con antibagno.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : vetrine lato via Ariosto in alluminio, finestre in legno (bagno e locale commerciale 18R) e porte interne il legno;
- pavimenti : la pavimentazione è in piastrelle di gres dimensioni 35x35 di colore beige; il servizio igienico presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica dimensioni cm 30x30 di colore grigio.
- accessori bagno : water, lavandino;
- rivestimenti : in piastrelle di ceramica cm 20x20 di tipo comune nel servizio igienico e antibagno (colore bianco); nel locale civ. 16R è presente un parziale rivestimento in piastrelle di dimensioni 20x20 di colore grigio/bianco.
- finiture soffitti : nel locale civ. 18R, controsoffitto in pannelli 60x60 di cartongesso e nei restanti locali soffitto in tinta comune di colore bianca.
- generali : i locali non risultano dotati di impianto di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda per l'impianto igienico sanitario; altresì risulta presente un condizionatore

d'aria con macchina esterna sul prospetto laterale (distacco giardini) e split interno.

L'immobile è dotato di una buona illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna, vista la specifica destinazione d'uso dello stesso; nel complesso si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

4. STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente (al momento del sopralluogo) il bene oggetto di stima risulta occupato dall'esecutata; come si evince dalla documentazione fotografica sono presenti arredi fissi per l'attività di bar.

5. VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Lo scrivente ha effettuato una ricerca, utilizzando il portale internet della **Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il passaggio della Liguria** (www.sbapge.liguria.beniculturali.it), nella specifica sezione dedicata all'elenco degli immobili vincolati, al fine di verificare l'esistenza di vincoli relativi al D. Lgs. 42 del 22.01.2004 in merito all'immobile oggetto di stima, da ciò, l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione **NON RISULTA** sottoposta alle disposizioni di tutela citate nel Decreto Legislativo di cui sopra.

6. SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato, nelle previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Genova, risulta inserito in **Zona AR – UR – ambito di riqualificazione urbanistica – residenziale.**

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Lo scrivente CTU, in data **21.02.2018**, richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Genova di poter accedere agli atti, al fine di verificare il titolo edilizio per i civv. 16R e 18R di Via L. Ariosto ed il certificato di agibilità depositato per il civ. 6A di Via L. Ariosto (stabile in cui sono ubicati gli immobili oggetto del procedimento).

Successivamente si provvedeva alle visure del caso:

- *presso l'Agenzia del Territorio di Genova, Sezione Catasto già in data 29.01.2018*

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

- *presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova in data 21.02.2018*

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 dal Tecnico competente del Comune di Genova, si è rilevato che, presso gli stessi Uffici, **RISULTA** depositato il Permesso a Costruire in sanatoria registrato con il n. 5294/2005.

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 alla planimetria catastale ed al progetto autorizzato.



La difformità rilevata dallo scrivente, consiste:

presenza di una parete divisoria in cartongesso nel locale civ. 18R che ha generato la realizzazione di un locale ripostiglio (vedasi planimetria allegata All. n° 5).

Conseguentemente, al fine della regolarizzazione di tale difformità, risulta necessario effettuare le seguenti attività tecnico-amministrative:

- Pratica edilizia comunale di sanatoria (DIA)
- Denuncia di variazione catastale

Gli oneri sanzionatori relativi a tali istruttorie ammontano ad €. 1.549,00, per diritti di segreteria € 191,30 escluso eventuali marche da bollo; la variazione catastale € 100,00

Conseguentemente risulterà necessario nominare Tecnico abilitato per l'esecuzione delle attività tecnico-amministrative atte alla regolarizzazione di quanto sopradescritto; l'onere per tale incarico risulta essere pari a circa € 1.500,00 / 2.000,00.

Tutta la documentazione sopraccitata, unita alle risposte ricevute dagli Enti competenti, risulta allegata alla presente Perizia.

8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI

Dal 14.02.1979 ad oggi risultano le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni, relativamente all'immobile oggetto di stima:

Trascrizioni:

1. In data 19/12/2006 nota di trascrizione

n° Reg. Part. 59951/35439

derivante atto di compravendita (Notaio Maria Paola Cola) a favore di

..... c. contro

2. In data 12/12/2017 nota di trascrizione

n° Reg. Part. 39908/29021

derivante da atto esecutivo o cautelare – “verbale di pignoramento

immobili” (Tribunale di Genova) a favore del BANCO BPM SPA

contro

Iscrizioni:

A. In data 19/12/2006

N° Reg. Part. 59952/14239

derivante da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo

fondario (Notaio Maria Paola Cola) a favore di BANCA

POPOLOLARE ITALIANA SOCIETA' COOPERATIVA contro

B. In data 17/05/2012

N° Reg. Part. 14474/1734

derivante da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore

di Condominio Via Ariosto civv. 6A-6B contro

C. In data 04/07/2013

N° Reg. Part. 19219/2173

derivante da ipoteca legale derivante da ruolo a favore di EQUITALIA

NORD SPA contro

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 dell'unità immobiliare, 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 1.000,00

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 70,00).

Si valuta quindi quanto segue:

superficie lorda locali civv. 16 R e 18 R	mq.	70,00
prezzo unitario:	€	1.000,00
mq. 70,00 x €/mq. 1.000,00 =	€	70.000,00
VALORE VENALE :	€	<u>70.000,00</u>

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 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.

Il *prezzo base d'asta* verrà infine determinato moltiplicando il valore, calcolato precedentemente, per un coefficiente riduttivo - pari al 30% - che tenga conto

- delle difficoltà di vendita all'asta
- del tipo di pagamento a breve termine
- dello stato di manutenzione e/o conservazione del bene

Si otterrà pertanto:

- € 70.000,00 x 0,70 = € 49.000,00

(Euro quarantanovemila/00)

11. NOTE RIASSUNTIVE

Ai fini della redazione del bando d'asta e della vendita giudiziale si riportano qui di seguito le descrizioni e i dati necessari.

G.E.: Dott.ssa Roberto Bonino

Esecuzione R.E: 923/2017

Promossa da: BANCA BPM SPA

contro:

Descrizione: locali commerciali siti in Via L. Ariosto civv. 16R e 18R (Comune di Genova), piano terra/strada composti da n. 2 locali con vetrine lato strada, n. 2 ripostigli, n. 1 servizio igienico per una superficie commerciale lorda di mq 70,00.

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia del Territorio di Genova, catasto fabbricati, con le seguenti annotazioni tecniche:

Sez. RIV - Foglio 36 - Particella 1617 (ex 769) - Sub 41 - Categoria C/1 - Classe 7 - Consistenza mq 62- Superficie Catastale mq 70 - Rendita catastale € 1.335,25

Regolarità Ed. Comunale: **NON CONFORME** al Progetto presente presso il Comune di Genova

Regolarità Ed. Catasto: **NON CONFORME** al Catasto Fabbricati

Superficie totale lorda: mq 70,00

Valore venale: € 70.000,00

Prezzo base di incanto: € 49.000,00

(Euro quarantanovemila/00)

12. CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene di aver risposto in modo esauriente al quesito che gli è stato posto dall'Ill.mo G.E. Dott. Roberto Bonino, di cui resta comunque a completa disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e lo ringrazia per la fiducia accordatagli.

Con ossequio,

Genova, 21.03.2018

Il C.T.U.

Dott. Arch. Giorgio Cordone



Allegati:

- Allegato n° 1 Richieste del CTU agli Enti Competenti
- Allegato n° 2 Certificato agibilità e titolo edilizio
- Allegato n° 3 Visura catastale
- Allegato n° 4 Planimetria catastale
- Allegato n° 5 Planimetria redatta dal C.T.U.
- Allegato n° 6 Documentazione fotografica