

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.sa PAOLA ZAMPIERI
ESECUZIONE R.E. n. 435/2016

Procedura promossa da:
CONDOMINIO VIA GOITO 18
contro:

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

GENERALITA' QUESITO E GIURAMENTO

La sottoscritta Francesca Cacciola, libera professionista con studio in Genova viale Ansaldo 19r ed iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova con il n. 3275 è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima nella procedura di cui sopra dall'Ill.mo G.E. Dott.sa Paola Zampieri, prestando il giuramento di rito nell'udienza del 29 settembre 2016.

In tale occasione veniva ritirato il fascicolo e la documentazione ipocatastale relativa all'immobile in questione e disposto di assolvere il seguente quesito peritale articolato:

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 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;

b - faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

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

2. una sommaria descrizione del bene;
3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importi 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 – previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare 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 o 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 prestazione 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 di 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 precedente, 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.

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE ARTICOLATO:

a - La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

b - La sottoscritta in data 13 ottobre 2016 inviava raccomandate R/R alla società

(intestataria dell'immobile ed esecutata), al sig.

(liquidatore e legale rappresentante della società) e al Condominio via Goito 18 c/o avv. Della Valle Alessandro (rappresentante creditore procedente) indicando la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali ovvero il giorno 24 ottobre 2016 (ALLEGATO 1).

Le raccomandate inviate al Condominio è stata regolarmente ritirata il 17/10/2016, mentre le altre sono tornate al mittente per compiuta giacenza.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 27/10/2016 dando inizio alle operazioni peritali anziché il giorno 24/10/2016 come indicato nella raccomandata su richiesta del sig. Sul luogo erano presenti il sig. con un suo collaboratore.

Il bene immobiliare oggetto delle operazioni peritali risulta ubicato nel Comune di Genova (GE) e così identificato: unità immobiliare magazzino, piano sottostrada, civico 14 interno 1 di via Goito.

Per la stima del bene in oggetto si rimanda al paragrafo finale, "Valutazione del prezzo finale a base d'asta".

c – 1. CONFINI ED IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare situata in Genova (GE) via Goito civ. 14 int. 1 piano sottostrada confina:

a nord con edificio condominiale via Goito 18;

a sud: con cortile (ente urbano);

a ovest: con cortile (ente urbano);
a est: con strada pubblica via Goito;
sopra: altra U.I. civico 18;
sotto: con terreno

Il bene immobiliare oggetto di stima è un lotto unico in comproprietà censito al N.C.E.U. - Catasto Fabbricati del Comune di Genova (ALLEGATO 2) con i seguenti dati:

Comune	Genova (D969R)
Sezione	GEA
Foglio	102
Particella	64
Subalterno	21
Zona censuaria	1
Categoria	C/2
Classe	1
Consistenza	60 mq
Sup. catastale	totale: 125 mq
Rendita catastale	Euro 145,64 – L. 282.000

Da apposita ricerca presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Genova è stata reperita la planimetria di riferimento dell'unità in questione (ALLEGATO 3).

Il documento planimetrico dell'unità datato 20/12/1939 non risulta conforme all'assetto distributivo attuale rilevato dalla scrivente C.T.U.

La visura catastale riporta come intestatario la società _____ I. con sede in _____
per la piena proprietà.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un'unità immobiliare ubicata nel quartiere genovese di Castelletto, all'interno 1 del civico 14 di via Goito collocata al piano fondi dell'edificio condominiale di via Goito 18 costruito presumibilmente nella seconda metà dell'Ottocento.

L'edificio è composto da sette piani fuori terra e un piano fondi e comprende n. 28 unità immobiliari, ascensore, impianto citofonico, acqua diretta a contatori posti all'interno delle proprietà, antenna TV centralizzata e tetto piano condominiale.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di perizia viene praticato tramite un cancello su via Goito civico 14 che immette nel vialetto che costeggia il fabbricato civico 18.

Attualmente il condominio è amministrato dal rag. Alfonso Basile, via Giovanni Amarena 13, tel/fax 010 507103, e-mail: alfonso.basile@tiscali.it che la scrivente ha consultato direttamente e che fornisce i millesimi di proprietà dell'alloggio, ovvero 8 su 1000.

Il caseggiato è in buono stato di manutenzione, ad oggi non ci sono delibere di lavori straordinari e sono in atto recuperi fiscali per lavori straordinari eseguiti nel 2014/15.

L'unità immobiliare è posta a livello sottostrada ed è composta da: ingresso (mq 7 circa), ripostiglio (mq 5 circa), n. 3 vani (mq 18, 10 e 19 circa), n. 2 bagni (mq 3 e 5 circa), antibagno (mq 3 circa).

L'unità immobiliare ha una dimensione di 70 mq netti circa e 110 mq lordi circa, un'altezza interna media di m 2,30.

Tutte le pareti e i soffitti sono stati rivestiti di cartongesso lasciando un'intercapedine sulle mura perimetrale di circa 10 cm; gli affacci esterni consistono in bocche di lupo collocate a filo soffitto alcune delle quali sono chiuse dalle contropareti.

Nell'unità immobiliare sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria per una diversa distribuzione degli spazi e per la creazione di due bagni in epoca non definita

La pavimentazione interna è in parte in laminato plastico effetto legno chiaro e in parte in ceramica monocottura; le pareti sono tinteggiate con idropittura così come tutti i soffitti, solo i bagni e l'antibagno hanno rivestimento con piastrelle in ceramica monocottura.

Gli infissi interni sono in mediocre stato di conservazione, in legno tamburato scuro, in alluminio di colore verde e vetro la porta di ingresso.

Le bocche di lupo a vista sono chiuse da serramenti in legno con vetro doppio, in mediocre stato conservativo.

L'unità immobiliare oggetto della procedura peritale, come meglio evidenziato dalla documentazione fotografica di riferimento (ALLEGATO 4) è principalmente orientato a sud.

L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo a mezzo di n. 2 boiler elettrici, installati nei bagni; non è presente impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico è sfilabile, sottotraccia con contatore elettronico installato a vista nell'ingresso accanto alla porta.

L'unità immobiliare non è dotata di altre pertinenze.

Stante le caratteristiche del bene in oggetto della procedura, la scrivente ritiene che non sia possibile la divisione in lotti.

3. - 4. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile a tutto il 26 ottobre 2016, risulta di proprietà della _____ con sede in _____, C.F./P.I. .

In forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Andrea Castello di Genova in data 29/12/2006 rep. N. 88564 trascritta a Genova il 09/01/2007 al RPN. 649, dalla _____ in _____

Alla _____ l'immobile pervenne in proprietà per acquisto sotto la denominazione sociale _____ . sede in Genova per atto Notaio Andrea Porcile di Genova in data 12/03/2001 rep. N. 43681 trascritto a Genova il 10/04/2001 al RPN. 6812 dalla I _____ sede in Milano (vedasi certificato ipotecario integrativo richiesto dalla scrivente al nome _____ perché mancante in certificazione precedente ALLEGATO 5) per titoli anteriori al ventennio.

Dal controllo effettuato sull'anagrafe tributaria presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate Genova 1 non risulta nessun contratto di locazione registrato a nome della proprietà né come dante causa né come avente causa.

Ad oggi l'immobile risulta inutilizzato, senza fornitura di energia elettrica, occupato di cose e libero da persone.

La vendita dell'immobile oggetto di perizia è soggetta ad Iva in quanto è intestato a persona giuridica.

5. FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTERANNO A CAPO DELL'ACQUIRENTE

Sarà necessario redigere una variazione della planimetria catastale tramite presentazione di Docfa e una pratica comunale di sanatoria per le quali si prevede una spesa di 2000 € + cassa + Iva circa di parcella professionale di un tecnico abilitato + bolli ed eventuali oneri e/o sanzioni per la presentazione delle pratiche.

Attualmente risultano spese di amministrazione condominiali insolute per € 1.177,29 (al 31/12/2016 salvo conguaglio).

6. FORMALITA' E VINCOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

13/03/2009 RPN. 1347 – Ipoteca legale esattoriale a favore di Equitalia Polis Spa-Napoli contro
per la somma di Euro a fronte di debito di Euro

16/02/2012 RPN. 594 – Ipoteca Giudiziale a favore Banca Carige Spa-Genova,
per la somma di Euro a fronte del capitale portato in Decreto di Euro

Sull'immobile risulta la seguente trascrizione pregiudizievole:

22/06/2016 RPN. 13069 – Pignoramento immobiliare a favore Condominio via Goito 18, contro
sede in Genova, per la somma di Euro oltre interessi semplici,
spese, costi ed ogni altra somma che possa spettare alla banca per legge.

7. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Lo stabile risulta collocato a in via Goito, nel quartiere genovese di Castelletto situato nel centro cittadino

Secondo la definizione del Piano Urbanistico Comunale vigente si colloca in ambito AC-US ovvero ambito urbano storico (ALLEGATO 6).

Da apposita ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova in data 11/10/2016 e 11/11/2016 presso l'Archivio Storico del Comune di Genova non risulta il progetto di costruzione dell'edificio e non risultano pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto.

Contestualmente è stata inoltrata dalla scrivente una richiesta di esistenza di condoni edilizi ottenendo risposta verbale negativa.

La scrivente ha riscontrato delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ovvero: non sono riportate le modifiche effettuate diffusamente nell'intera unità immobiliare che consistono nella creazione di due ripostigli nel locale di ingresso, spostamento e ingrandimento di aperture, trasformazione di un locale in n. 2 bagni con antibagno.

Per il fabbricato in oggetto non risulta alcuna dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Genova (ALLEGATO 7).

8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La scrivente e perito non ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in oggetto in quanto appartenente alla categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito) la quale non è soggetta ad obbligo di certificazione energetica.

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Criteri di stima: Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base dei prezzi di mercato noti relativi alla località per immobili di caratteristiche e consistenza simili a quello in oggetto.

La stima del valore venale terrà inoltre conto di parametri quali localizzazione, destinazione d'uso, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, rapporti mercantili, esposizione, orientamento, piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà la base per la determinazione del valore venale dell'immobile alla quale saranno applicati gli adeguamenti e le correzioni di stima presenti.

Fonti di informazione: Acquisizione diretta presso le agenzie di intermediazione immobiliare presenti sul mercato della zona; esame banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ALLEGATO 8).

Stima del valore a base d'asta: Lotto unico costituito da magazzino.

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio Superficie Esterna Lorda (SEL) misura complessivamente mq 123.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza dei muri perimetrali dello spessore di un metro ma computati in 50 cm, misura complessivamente mq 110.

Considerando che le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la destinazione d'uso a magazzino media della zona indicano un valore che varia da un minimo di 820,00 €/mq e un massimo di 1.250,00 €/mq, in virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni svolte il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad euro 820,00 €/mq.

$$\text{mq } 110 \times 820,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 90.200,00$$

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a euro 90.200,00.

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

- oneri di regolarizzazione catastale e comunale;
- spese condominiali arretrate.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

- pratiche catastali e comunali euro 2.000,00 circa + cassa, Iva ed eventuali bolli e sanzioni;
- spese condominiali arretrate: € 1.177,29

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad euro 4.177,29 circa

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile e' da correggersi in detrazione di euro 4.177,29

In ragione delle correzioni operate il valore a mq risulta pari a

$$4.177,29 \text{ €} : 110 \text{ mq} = 37,97 \text{ €}$$

$$820,00 \text{ €} - 37,97 \text{ €} = 782,03 \text{ €} \text{ ovvero } 780,00 \text{ €/mq}$$

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a:

$$\text{mq } 110 \times 780,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 85.800,00$$

CONCLUSIONI

La C.T.U., ritenendo di aver risposto in modo esauriente al quesito che le è stato posto, deposita la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e/o integrazione occorrente.

Con ossequio.

Genova lì, 23 gennaio 2017.

