

Nicoletta Stagnaro
Architetto



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Bonino

R.G. 200/2018 – 424/2018

RELAZIONE

DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

INTEGRAZIONE

Promosso da:

CREDITORE:

(Avv. E. Lavatelli)

DEBITORE:

Nicoletta Stagnaro
Architetto



Il sottoscritto Dott. Arch. Nicoletta Stagnaro, con studio in Genova, in Corso A. Podestà 5B/14, ed iscritto all'ordine degli Architetti di Genova con il n° 2910, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott. Bonino ed ha prestato giuramento il giorno 31.05.2018.

In occasione dell'udienza del 10.10.2018, l'Ill.mo G.E. ha richiesto chiarimenti allo scrivente relativamente al titolo di proprietà dell'esecutato in relazione al bene oggetto di stima.

Lo scrivente, da ciò ha effettuato ulteriori accertamenti sullo stesso, rilevando quanto segue:

- dalla visura catastale (Sez. RIV Foglio 27 Particella 555 Sub 52) emerge che trattasi di "proprietà superficiaria" (All. n° 1);
- dall'ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria Immobiliare in merito alla Nota di Trascrizione (R.G. 19997/15293 del 26.08.1981) relativa alla Convenzione tra il Comune di Genova e l'Impresa Edile Gianfranco Garaventa si evince che trattasi di "proprietà superficiaria".

Si desidera citare di seguito uno stralcio di tale Convenzione:

Omissis Art. 2 La durata del diritto di superficie di cui al precedente art. 1 viene fissata in anni 90 a decorrere dalla data del decreto di abitabilità relativo a ciascuno edificio residenziale e sarà rinnovata a richiesta dalle imprese concessionarie o loro aventi causa da formalizzarsi 6 mesi prima della scadenza per ulteriori 90 anni. Gli edifici realizzati e loro pertinenze vengo sin

Nicoletta Stagnaro
Architetto



d'ora riconosciuti di esclusiva proprietà dei rispettivi concessionarie e aventi causa per tutta la durata della concessione;

Omissis Art. 6 Gli utenti degli alloggi, siano proprietari o locatari, devono possedere i seguenti requisiti:

- *essere cittadini italiani;*
 - *avere residenza ovvero prestare l'attività lavorativa nei comuni del comprensorio di Genova;*
 - *non essere titolari nello stesso comprensorio di Genova del diritto di proprietà su un alloggio adeguato al proprio nucleo familiare;*
 - *non essere assegnatario di proprietà con contributo o finanziamento agevolato*
- dall'Atto di provenienza (Rogante Dott. Francesco Felis Rep. 13747 del 25.09.1990) tra _____ (parte venditrice) e _____ (parte acquirente) si evince che il bene è inteso come "proprietà superficiaria" (All. n° 2)
 - dall'ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria Immobiliare in merito alla Nota di Trascrizione relativa all'Atto di Compravendita tra l'esecutato e la parte venditrice (R.G. 44934 del 15.06.2009) si evince che trattasi di "proprietà superficiaria" (All. n° 3);
 - dall'Atto di compravendita (Rogante Dott. Andrea Castello Rep. 88042 del 13.09.2006) tra l'esecutato e la parte venditrice

Nicoletta Stagnaro
Architetto



si evince che il bene è inteso come “proprietà superficiaria” (All. n° 4).

REVISIONE STIMA DELL'IMMOBILE

Lo scrivente CTU ritiene, congruo e corretto,

- visto quanto sopra rilevato e da quanto emerso dalla lettura della Convenzione stipulata nel 1981 tra il _____ e _____, si desume che il superficiario non dovendo pagare alcun canone, il suo diritto si confonde con quello di proprietà, e da ciò si avrà:

$$Vds = Vo$$

dove Vo è il valore del fondo, da considerare nello stato in cui si trova al momento della stima, sia che si tratti di suolo o di suolo più fabbricato.

Altresì, se il superficiario fosse tenuto a pagare un canone annuo, l'accumulazione iniziale degli infiniti canoni annui posticipati andrà portata in detrazione al valore fondiario, e si avrà $Vds = Vo - Ca/i$ (ma tale considerazione non risulta interessare la proprietà oggetto del presente procedimento);

- visto che la specificità della proprietà superficiaria induce il probabile acquirente ad eventuali maggiori riserve sul bene stesso;

Nicoletta Stagnaro
Architetto



- visto le difficoltà di vendita all'asta, il tipo di pagamento a breve termine e l'occupazione dell'immobile, applicare un coefficiente riduttivo - pari al 30% - che tenga conto di quanto sopra rilevato.

Si valuta quindi quanto segue:

superficie lorda <u>appartamento (compreso poggiolo)</u>	mq.	48,00
prezzo unitario:	€	1.000,00
mq. 48,00 x €/mq. 1.000,00 =	€	48.000,00
superficie lorda <u>cantina</u>	mq.	3,00
prezzo unitario:	€	1.000,00
mq. 3,00 x €/mq. 500,00 =	€	1.500,00
TOTALE VALORE VENALE :	€	49.500,00

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 30%.

Si otterrà pertanto:

- € 49.500,00 x 0,70 = € 34.650,00
- Arrotondando diconsi: **€ 35.000,00 (Euro trentacinquemila/00)**

CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene di aver risposto in modo esauriente alle richieste di chiarimento poste dall'Ill.mo **G.E. Dott. Bonino**, di cui resta

Nicoletta Stagnaro
Architetto



comunque a completa disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e
lo ringrazia per la fiducia accordatagli.

Con ossequio,

Genova, 29.10.2018

Il C.T.U.

Dott. Arch. Nicoletta Stagnaro



Allegati:

- | | |
|----------------------|---|
| Allegato n° 1 | Visura catastale |
| Allegato n° 2 | Atto di provenienza Rep 13747 del 25.09.1990 |
| Allegato n° 3 | Nota di trascrizione RG 44834 del 15.09.2006 |
| Allegato n° 4 | Atto di Compravendita Rep. 88042 del 13.09.2006 |