STEFANIA S/TELLA

- Architetto-

Via Merano 3a/4 16154 Genova

Albo Architetti di Genova n. 2066

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT essa P. ZAMPIERI
ESECUZIONE R.G. n. 508/2017

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Nella causa promossa da

PARTE ATTRICE

UNIPOL BANCA

AVV. FORMARO ANTONIO

C O N T R O

CONVENUTO

***R.G.E. N.°* 508/2017**

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db464ebce0625a57e03343ce2162694

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

CAPO 1^- *Nomina, giuramento e quesito.*

La sottoscritta Consulente, Stefania Stella, Architetto, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Genova al n.2066 dal 25.05.1994, ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova dal 20.02.1998, con studio in Genova in Via Merano 3a/4 (tel. 0108935227 e fax 010/8934192), è stata nominata, dall'Ill.mo Giudice Dott. P. Zampieri , Consulente Tecnico di Ufficio nel merito della causa in epigrafe, in occasione della quale prestava il giuramento di rito ottenendo l'autorizzazione a procedere nelle operazioni necessarie, ottenendo altresì espressa autorizzazione ad eseguire ogni indagine ritenuta opportuna compreso l'accesso in loco nonché a richiedere alle parti i chiarimenti necessari, il tutto al fine di esaurire quanto richiesto nella formulazione del quesito che di seguito si trascrive.

A) *il C.T.U. Verifichi anzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Segnalando al G.E. Gli atti mancanti o inidonei;*
B) *provveda quindi alla determinazione del valore di mercatodell'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 provveda al calcolo della superificie dell'immobili specificando quella commerciale, del valroe al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata in 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 esecutivi, nonchè le eventuali spese condominiali insolute. IN ogni caso ai fini della

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db464ebce0625a57e03343ce2162694

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 masssimi tranne i casi particolari e motivati, ed andando anche i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto la soglia;

C) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, 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° lo proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;

4° lo stato di possesso del bene con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il 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'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 procedimento giurdiziari relativi al bene pignorato;

Dovranno essere indicati :

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db464ebce0625a57e03343ce2162694

in che stato) ed altre trascrizioni;

- *gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell 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 di tali pesi,ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di prorpietà 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 ed urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza del certificato di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibiltà di sanatoria ai sensi dell'art 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 eventuale oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente dell Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il consegiumento del titolo in sanatoria;

8° Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, la certificazione energetica.

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db464ebce0625a57e03343ce2162694

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.

CAPO 2^- *Risposte ai quesiti*

- *il C.T.U. Verifichi anzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Segnalando al G.E. Gli atti mancanti o inidonei;*

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Risulta completa.

B) *provveda quindi alla determinazione del valore di mercatodell'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 provveda al calcolo della superificie dell'immobili specificando quella commerciale, del valroe al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata in 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 esecutivi, nonchè 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 masssimi tranne i casi particolari e motivati, ed andando anche i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto la soglia;

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db464ebce0625a57e03343ce2162694

L'immobile oggetto di causa è un appartamento situato in Genova Via Sampierdarena civico 7 interno 14 nel quartiere di Sampierdarena, zona commerciale-residenziale di semi periferia, con discreta possibilità di parcheggio.
Il condominio risale ai primi anni del 1900 con finiture tipiche dell'epoca infatti il fabbricato presenta una struttura portante in pietra,solai in legno e copertura piana con vano scala e ascensore.
Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione appare in discreto stato di manutenzione per quanto riguarda le facciate principali, anche internamente il vano scala è in buone condizioni.
Si tratta di un appartamento di media/piccola dimensione che si presenta con un piccolo vano di ingresso, due camere, un bagno ed una cucina il tutto in condizioni discrete con pavimenti di recente realizzazione in ceramica, porte interne e finestre di tipo economico; anche il servizio igienico appare in buone condizioni con sanitari di discreta qualità. L'impianto di riscaldamento si compone di calderina posizionata in cucina ed elementi scaldati relativamente recenti.

Per quanto riguarda la stima si procede alla determinazione del più probabile valore venale del bene al fine di definire il prezzo base.

La valutazione del bene viene effettuata con metodo sintetico-comparativo in base al parametro del valore di metro quadrato di superficie lorda vendibile sulla base delle attuali condizioni dell'immobile che dal punto di vista manutentivo – come relazionato e documentato – risultano discrete in ragione della vetustà.

La superficie lorda commerciale dell'alloggio è pari a circa 60 mq. Senza pertinenze. Sono state eseguite ricerche sul mercato immobiliare della zona ed è stato accertato che il prezzo unitario di superficie per immobili con caratteristiche tipologiche molto simili a quello in oggetto – tenuto conto dei fattori sopra esposti e delle condizioni manutentorie riscontrate – può essere individuato nella fascia tra Euro 900/1300 al mq.

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db464ebce0625a57e03343ce2162694

Tale dato trova riscontro anche nei dati medi desunti dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio.

APPARTAMENTO VIA SAMPIERDARENA CIV. 7 INTERNO 14 GENOVA

PROPRIETARIO :

destinazione d'uso RESIDENZIALE	Sup. Netta mq.
CAMERA 1	10,84
CUCINA	9,21
CAMERA 2	13
BAGNO	5,025
CORRIDOIO	16,10

QUALITA' GENERALE IMMOBILE	
livello di piano	Settimo con ascensore
esposizione	nord
luminosità	discreta
panoramicità	no
impianti tecnici	nella media
stato manutenzione generale	discreto
servizi	nella media

L'appartamento oggetto della procedura peritale, come meglio evidenziato dall'allegato planimetrico e dalla documentazione fotografica si presenta attualmente in condizioni manutentorie in

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db464ebce0625a57e03343ce2162694

ragione dello stato d'uso :

pavimenti : in piastrelle di ceramica

finestre : alluminio anodizzato

cucina con parete rivestita in piastrelle di ceramica condizioni discrete

servizio igienico con rivestimento in ceramica smaltata

pareti tinteggiate

Impianti :

idrico acqua diretta - acqua con calderina e riscaldamento autonomo

COMPONENTI EDILIZI	
infissi esterni	persiane e finestre in allum.
infissi interni	porte in legno
pavimentazione interna	ceramica
rivestimenti	tinteggiature
rivestimenti cucina e w.c.	ceramica - tinteggiature

Si reputa quindi questa valutazione congrua e nella specie si individua il minimo valore in considerazione dello stato d'uso e delle considerazioni di cui infra :

SUPERFICIE LORDA mq.60

PREZZO UNITARIO 890,00 €/mq.

Ne consegue

Mq. 60,00 x 980,00 €/mq. = € 58.800,00 (euro cinquantottomilaottocento) pari al valore venale attribuibile all'immobile in questione.

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db464ebce0625a57e03343ce2162694

2° una sommaria descrizione del bene;

L'alloggio, posto al settimo e ultimo piano del fabbricato, è individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Sezione SAM, foglio 41 mappale 314 sub 50 categoria A/5 classe 5 consistenza 4.5 vani con rendita catastale di € 383,47 con destinazione d'uso residenziale composto da un ingresso a corridoio, servizio igienico, due camere e cucina per un totale di circa 60 mq lordi ; il tutto con discreta luminosità ed esposizione.

C) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, 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

Dal punto di vista urbanistico l'edificio residenziale in cui risulta ubicato il bene immobiliare viene individuato nella zona BB-RQ del PUC di Genova aggiornato al Gennaio 2012 ; il fabbricato risulta edificato ai primi del novecento e non risultano progetti nè del fabbricato nè tantomeno dell'appartamento interno 14 oggetto di codesta perizia .

Il bene immobiliare oggetto di stima è iscritto al N.C.E.U. Del Comune di Genova identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Sezione SAM, foglio 41 mappale 314 sub 50 categoria A/5 classe 5 consistenza 4.5 vani con rendita catastale di € 383,47 con destinazione d'uso residenziale

Attualmente l'appartamento confina :

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db464ebce0625a57e03343ce2162694

a nord : cortile condominiale
a sud : distacco
ad ovest : vano scala
ad est : altra unità abitativa

con i seguenti dati in capo a :

Nato il a

sulla base di Atto di compravendita Notaio Gallione Matteo Luca di Genova n. Rep. 44221/2864 del 20/02/2006 trascritto il 17/03/2006 all'art. 7679 dal Sig. nato a il ; derivato da Atto di compravendita Notaio Massimo Di Paolo di Genova n. Rep. 23654 del 05/12/1989 trascritto a Genova il 04/01/1990 Reg, Part. 308 Reg. Gen. 380 ai Sigg.ri nato ad il nata ad il .

Da apposita ricerca presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova è risultata reperibile la planimetria di riferimento dell'unità in questione di cui si allega copia.
Il documento planimetrico dell'unità risulta essere **non conforme** all'assetto distributivo attuale.

- *3° lo stato di possesso del bene con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento;*

Attualmente l'appartamento oggetto di stima, durante il sopralluogo è risultato occupato dall' esecutato e familiari.

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db464ebce0625a57e03343ce2162694

- *4° 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;*

L'amministrazione ha comunicato un debito totale ad oggi di euro 3.595.22 di cui 2.632,12 arrettrati dal 2015, 463.88 per 2016, 498.99 per il 2017 e previsione di spesa per 2018 di euro 565.84 come da rendiconto che si allega , per gli anni successivi non risultano altri conteggi da parte dello Studio di Amministrazione Bontà .

Dovranno essere indicati :

- *le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

Non risultano nel ventennio.

- *gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

NESSUNO

- *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*

NESSUNO

- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*

Vedi Regolamento Condominiale

- *5° l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Dovranno essere indicati :

- *le iscrizioni ipotecarie*

  Ipoteca volontaria iscritta a Genova il 17/03/2006 al registro part. n. 3205 registro gen. N. 13187 per importo di € 180.000,00 a favore di Unipol Banca Spa a carico dell'esecutato a garanzia dell'originario debito di € 90.000,00

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db464ebce0625a57e03343ce2162694

i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Risulta dalle visure ipotecarie l'esistenza, della formalità di trascrizione del pignoramento 13/07/2017 Registro Particolare 15574 Registro Generale 22491 con atto di pignoramento dell'Unep Corte d'Appello di Genova Rep. 4656/2017 del 22/06/2017 a favore di UNIPOL Banca Spa. Bologna con debito di € 72.620,53 più spese ed interessi

- *6° la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza del certificato di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

CI) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando i 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.

Circa la divisibilità dell'appartamento si osserva che viste le dimensioni e l'assetto distributivo non si ritiene possibile un eventuale frazionamento dello stesso in due unità indipendenti .

Il tutto si rende quindi e comunque commerciabile trattandosi di fabbricato realizzato ante 1/9/1967.

Con quanto sopraesposto il C.T.U. ritiene di aver compiutamente assolto al mandato affidatogli dall' Ill.mo Sig. Giudice.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed osservazioni, ringrazio ed ossequio.

Con osservanza.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Arch. Stefania Stella)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA
Dott. Arch. Stefania Stella
N 2066

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db464ebce0625a57e03343ce2162694

Si allega le seguente documentazione :

- Documentazione catastale ed inquadramento generale
- Documentazione fotografica
- Visura ipotecaria
- Rendiconto amministrazione

Firmato Da: STELLA STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db464ebce0625a57e03343ce2162694