

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.: 1005/15

G.E.: Dr. M. Parentini

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

- [REDACTED] - creditore procedente - (Avv. [REDACTED])
- Contro
- [REDACTED] - debitore esecutato - (Avv. [REDACTED])
- Intervenuto
- [REDACTED] (Avv. [REDACTED])

A) PREMESSA

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice Dr. M. Parentini, in data 17.04.2016 veniva conferito alla sottoscritta Arch. [REDACTED], libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Provincia di Genova al n. [REDACTED] ed all'Albo del Giudice del Tribunale di Genova, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di cui in epigrafe.

Lo scrivente dopo aver esaminato la documentazione agli atti, verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., in data 23.05.2016 alle ore 10,00 (previa notifica mediante racc. a/r alle parti), alla presenza della Sig.ra [REDACTED] quale proprietaria, eseguiva visita di sopralluogo all'interno dei locali oggetto di pignoramento. Dopo avere visionato gli immobili, il sottoscritto CTU provvedeva ad eseguire un rilievo generale per verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate agli atti catastali, e ad effettuare rilievo fotografico degli immobili stessi. Dopo le suddette operazioni, il sottoscritto nella sua funzione di consulente, procedeva ad effettuare accertamenti ed a acquisire elementi utili alla redazione della presente relazione, presso l'Agenzia delle Entrate (N.C.E.U.), l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Genova, l'Amministrazione del Condominio di P.zza Facchini civ. 2 - Genova.

B) SCOPO DELLA PERIZIA

La presente relazione viene redatta al fine di rispondere ai quesiti posti nel verbale di giuramento e cioè:

- 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 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, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, i vincoli e 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 min e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga 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 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'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 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 e 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 ed 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' art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica 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.
- c) 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 dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.



C) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Lo scrivente, dopo avere preso visione della documentazione allegata agli atti, aver eseguito visita sopralluogo presso gli immobili oggetto dell'esecuzione siti nel Comune di Genova [REDACTED] ha esperito a tutti gli accertamenti del caso al fine di rispondere ai quesiti del Giudice. Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividere la propria relazione secondo il seguente schema:

A. PREMESSA

B. SCOPO DELLA PERIZIA

C. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Risposte puntuali al quesito:

QUESITO a)

- a.1) CERTIFICAZIONE STORICA VENTENNALE (ART. 567 2° C. C.P.C.)
- a.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE
 - a.2.1) METODO DI STIMA
 - a.2.2) CALCOLO DELLE SUPERFICI DI PROPRIETÀ
 - a.2.3) VALORE DI MERCATO - ADEGUAMENTI E CORREZIONI -
VALORE DA ASSUMERE A PREZZO BASE PER L'INCANTO

QUESITO b)

- b.0) SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI
- b.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI
DATI CATASTALI
- b.2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI
- b.3) PROPRIETÀ ATTUALE E DIRITTI REALI – EVOLUZIONE VENTENNIO
- b.4) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEL BENE
- b.5) FORMALITÀ E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO ACQUIRENTE
- b.6) FORMALITÀ - VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE
NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
- b.7) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA
- b.8) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

QUESITO c)

- c.1) QUOTA DI PROPRIETÀ

D. CONCLUSIONI



QUESITO a)

a.1) CERTIFICAZIONE STORICA VENTENNALE (ART. 567 2° C. C.P.C.)

L'eseguito controllo della certificazione storica ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la sufficiente e corretta identificazione degli immobili nella trascrizione dell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione ipocatastale - certificato notarile ipotecario ventennale redatto da Notaio ██████████ in data 05.01.2016, e sua integrazione in data 18.07.2016 (Rif. ALLEGATO 11)

a.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a :

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante - rumorosità;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc...)

a.2.1) METODO DI STIMA

La scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima **“sintetico comparativo”** o **“comparativo diretto”**, fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo; sono state inoltre considerate le condizioni di particolare sofferenza del mercato immobiliare, le quali rendono particolarmente difficoltosa la ricerca dei più probabili valori di mercato, si è quindi utilizzato un prezzo unitario di stima prudenziale. La sottoscritta ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. '15). La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi. Per le particolari condizioni del mercato immobiliare il sottoscritto CTU ha inoltre consultato agenzie immobiliari



della zona di Rivarolo per la consultazione diretta delle banche dati disponibili in loro possesso e la comparazione con gli altri parametri ricercati.

$$P_0 = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove: P_0 = prezzo unitario ordinario; P_i = prezzo unitario del bene i esimo simile; S_i = superficie convenzionale del bene i esimo simile.

da cui $V_m = P_0 \cdot S_b$

dove: V_m = valore di mercato del bene oggetto di stima; P_0 = prezzo unitario ordinario; S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

a.2.2) CALCOLO DELLE SUPERFICI DI PROPRIETÀ

Abitazione sup. principale, con i debiti arrotondamenti, così ripartita:

- Corridoio d'ingresso-disimpegno mq. 5,0
- soggiorno con zona cottura mq. 16,8
- camera mq. 14
- camera mq. 10,8
- bagno mq. 2,8

Superficie interna netta (SIN) 49,5 mq

Superficie interna lorda (SIL) 61,8 mq (indice mercantile = 1,00)

Superficie commerciale: Sup. principale (mq. 61,8*1) + sup. access. (mq. 2,0*0,3) = **62 mq.**

a.2.3) VALORE DI MERCATO - ADEGUAMENTI E CORREZIONI - VALORE DA ASSUMERE A PREZZO BASE PER L'INCANTO

Osservazioni del Mercato Immobiliare

Segmento di mercato:

Tipo di contratto: compravendita: Asta Giudiziaria
Destinazione: residenziale
Tipologia immobiliare: edificio in condominio - anno 1950
Tipologia edilizia: edificio residenziale multipiano
Dimensione: medio piccolo (55-65 mq)
Valori OMI: min € 1.050/mq - max € 1.450,00/mq

- Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2
- Fascia/zona: Periferica/RIVAROLO TU.M. (V.Jori-V.Vezzani-V.Canepari)
- Codice di zona: D49 - Microzona catastale n.: 22
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico



Valore di mercato - adeguamenti e le correzioni della stima

A seguito di personale accesso agli immobili pignorati in data 23.05.2016, ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, come precedentemente elencato, si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato degli immobili, così come riportato di seguito: Prezzo unitario = € 1.200,00/mq

mq. 62 x € 1.200,00 = € 74.400,00 - a cui applicando gli adeguamenti e le correzioni della stima - riduzione del valore di mercato praticata per:

- Adeguamenti edilizi (-10%) per necessità di regolarizzazione edilizia-urbanistica con sanatoria edilizia per esecuzione di opere interne; verifiche adeguamenti impiantistici e modesti interventi di riordino.

Prezzo unitario adeguato e corretto = € 1.080,00/mq

mq. 62 x € 1.080,00 = € 67.000,00 arrotondati.

Il valore di mercato della quota (1/1) di proprietà dell'immobile pignorato nella causa di esecuzione in epigrafe è € 67.000,00 (euro settasettemila/00).

In considerazione di un deprezzamento del valore venale dell'immobile, in forza del fatto che la presente valutazione ha lo scopo di fissare il prezzo base per l'incanto, e pertanto il prezzo di vendita verrà determinato a seguito di offerte e successivi rilanci.

Si ritiene quindi, giusti i motivi di cui sopra, fatte le dovute considerazioni e valutazioni del caso, applicabile un coefficiente di riduzione pari a circa il 10%, in considerazione della modesta domanda, allo stato attuale di crisi del mercato immobiliare, al fine di individuare il valore da assumere a prezzo base per l'incanto:

€ 67.000,00 x 90% = € 60.000,00 arrotondati

Conclusioni

Il valore da assumere a prezzo base per l'incanto della quota (1/1) di proprietà dell'immobile pignorato nella causa di esecuzione in epigrafe è il seguente:

€ 60.000,00 (euro sessantamila/00).

QUESITO b)

b.0) SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI

Osservando ed analizzando l'immobile oggetto di stima, si evince che essendo unità immobiliare abitativa, distinta ed indivisibile per tipologia costruttiva, dimensione e caratteristiche, risulta tecnicamente impraticabile un frazionamento dell'immobile stesso. Il sottoscritto CTU ha provveduto pertanto a formare un lotto unico come da tabella seguente di Riepilogo Formazione Lotti:

LOTTO I	NCEU/NCT	FOGLIO	MAPPALE	SUB.
UNICO	NCEU	35	182	35



b.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

Nella casa distinta con il civico numero 2 (due) di [REDACTED], appartamento segnato con il numero interno 15 (quindici), posto al piano quinto del caseggiato, della consistenza di 4,5 vani catastali, corridoio d'ingresso, soggiorno con zona cottura, due camere e bagno, dotato di balcone, a confini, da nord: muri perimetrali su P.zza Facchini, appartamento int.14, vano scale e muri perimetrali su distacco-corte (verso proprietà Ferrovie dello Stato); sopra appartamento int.18; sotto appartamento int.12.

Detto immobile risulta attualmente censito a Catasto Fabbricati del Comune di GENOVA (Codice: D969R), Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA) Sezione Urbana RIV, foglio 35, mappale 182, sub 35, in PIAZZA FACCHINI n. 2 - piano 5, Zona Cens. 4, Categ. A/4, classe 5, vani 4,5, Superficie Catastale: Totale: 58 mq. – Totale escluse aree scoperte: 58 mq.; Rendita Catastale Euro 336,99; dati derivanti da VARIAZIONE del 09.11.2015 per inserimento in visura dati di superficie; VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15.07.2008 n. 33885 (prot. n. GE0259027) la particella 182 è stata costituita dalla soppressione della particella ceu sez riv fg 35 pla 181 sub 35 per allineamento mappe; VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992; IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1987, in capo a: [REDACTED] nato a Genova il [REDACTED], C.F. [REDACTED] (proprietà per 1/2) e [REDACTED] nata a Genova il [REDACTED], C.F. [REDACTED] (proprietà per 1/2). Si precisa che tale intestazione non risulta aggiornata in quanto in data 19.04.2013 decedeva in Genova il signor [REDACTED], lasciando a succedergli per legge quale unica erede la moglie signora [REDACTED], avendo i figli [REDACTED] e [REDACTED], rinunciato all'eredità, con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Genova in data 09.01.2014 Rep. n. 56402.

b.2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione dell'ambito urbano

L'unità immobiliare è ubicata in Genova, nel Municipio VI Medio Ponente, quartiere di Rivarolo, nella bassa Val Polcevera, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud, Bolzaneto a nord, Sestri Ponente ad ovest, collegato da diverse strade urbane. Oltre alla ex Strada statale 35 dei Giovi, che attraversa il centro del quartiere, sono state aperte negli ultimi anni due strade di scorrimento lungo le sponde del Polcevera (quella alla dx del torrente in direzione nord-sud e quella alla sx in direzione opposta); è dotato di stazione ferroviaria sulla linea Giovi Ge-Sampierdarena-Busalla-



Ronco Scrivia-Isola del Cantone, percorsa esclusivamente da treni regionali; è inoltre attraversato dalla linea ferroviaria diretta tra Genova e Milano, che attraversa il centro del quartiere su un viadotto; nella zona di Certosa si trova il capolinea nord, che prende il nome di Brin (dall'omonima via), dell'unica linea della metropolitana leggera genovese.

La zona è servita da negozi, attività commerciali e servizi, posta nelle vicinanze di un'ampia area di tipo industriale-artigianale con presenza di depositi e commercio all'ingrosso; ben servita da mezzi pubblici, risulta anche facilmente raggiungibile dai caselli autostradali di Genova Bolzaneto o, in alternativa, quello di Genova Ovest (entrambi a circa 4 km da Rivarolo), oltre che dall'Aeroporto Cristoforo Colombo.

Descrizione e caratteristiche dell'edificio

L'appartamento costituisce parte del fabbricato distinto dal civ. 2 di [redacted] e civ. 24 di Via [redacted], a prevalente uso residenziale, che comprende le proprietà comuni di cui all'art.1117 c.c., e tutti i locali destinati agli impianti comuni nonché gli impianti stessi; in particolare risulta costituito da sei piani fuori terra, oltre il piano terra, ed è distribuito da due scale condominiali (civ.2 P.zza Facchini e civ.24 Via Germano Jori), composto complessivamente di 44 unità immobiliari, di cui: 18 appartamenti (civ.2 p.za Facchini), 12 appartamenti (civ.24), 3 laboratori, 4 cantine e 7 negozi.

L'ingresso avviene dal civ. 2 di [redacted] tramite piccolo atrio dotato di citofono, caratterizzato da portone in alluminio verde e vetro, pavimentazione in graniglia alla genovese decorata, muri d'ambito finiti al civile; scala in marmo bianco di Carrara con ringhiere in ferro.

Descrizione:	fabbricato residenz. tipo economico-popolare (classi A/3-A/4)
Murature perimetrali:	pietra
Coperture:	terrazzo
Coibentazioni:	assenti
Divisori interni tra unità:	murature di mattoni
Infissi esterni:	persiane in alluminio
Impianto idrosanitario:	allacciamento alla rete comunale
Impianto elettrico:	a norma secondo le leggi vigenti
Allaccio in fognatura:	collegata alla rete comunale
Fonti rinnovabili:	assenti
Presenza di ascensore:	presente
Finiture esterne:	scarse; intonaco civile

Nel complesso il fabbricato risulta in scarso stato conservativo (pessimo—scarso—buono—ottimo).



Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima

Descrizione: unità immobiliare di civile abitazione (attualmente classata A/4-popolare), si precisa che sono stati eseguiti lavori di riordino dell'appartamento ma non è stata presentata la pratica edilizia né la variazione catastale, con passaggio da categoria A/4-popolare ad A3-civile)

Consistenza: corridoio d'ingresso, soggiorno-zona cottura, due camere e bagno, balcone

Accesso: unità residenziale accessibile direttamente dal civ. 2 di [REDACTED].

Confini: da nord: muri perimetrali su P.zza Facchini, appartamento int.14, vano scale e muri perimetrali su distacco-corte (verso proprietà Ferrovie dello Stato); sopra appartamento int.18; sotto appartamento int.12.

Consistenza: rilievo direttamente in loco

Gli elaborati grafici autorizzati di progetto sono stati recuperati in Comune.

Classe energetica u.i.: Attestato Prestazione Energetica presente (fornito dal CTU – classe G)

Caratteristiche quantitative:

Anno costruzione: fabbricato ante 1950

livello di piano: 5

n° totale piani: 6 (oltre al P.T.)

n° servizi: 1

tipo di finiture: economico media X signorile

Caratteristiche qualitative:

stato di manutenzione 4

funzionalità 1

Definizione stato di manutenzione: la caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3= sufficiente 4= discreto 5= buono

Nomenclatore

classe	Nomenclatore	Punteggio
max./buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna manutenzione né ordinaria tantomeno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono manutenzione ordinaria.	4
sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
min/scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie funzionalità.	1



Definizione funzionalità: la caratteristica funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare (FUI): La caratteristica funzionalità dell'unità immobiliare rappresenta il dimensionamento dei vani principali e accessori, la loro distribuzione razionale e la qualità dei collegamenti orizzontali e verticali. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max

Nomenclatore

<i>classe</i>	<i>Nomenclatore</i>	<i>Punteggio</i>
<i>min</i>	<i>I vani principali e accessori son ben dimensionati e si distribuiscono razionalmente e adeguatamente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze</i>	<i>min = 1</i>
<i>medio</i>	<i>I vani principali e accessori son sufficientemente dimensionati e si distribuiscono normalmente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento che presentano lievi interferenze</i>	<i>medio = 2</i>
<i>max</i>	<i>I vani principali e accessori sono scarsamente dimensionati e si distribuiscono irrazionalmente e in modo inadeguato alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento irrazionali e con forti interferenze</i>	<i>max = 3</i>

I pavimenti dei locali principali sono in piastrelle di ceramica di media qualità, e le pareti e i soffitti finiti al civili (in discreto stato) ; il servizio igienico è dotato di apparecchi sanitari in ceramica (lavabo, vaso, doccia e bidet interno alla doccia) di tipo medio, con rivestimenti in ceramica; i serramenti interni (porte) sono in legno tamburato, e quelli esterni (finestre) sono in alluminio anodizzato.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico (non certificato in base alle norme vigenti), idraulico e riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, e caldaia di cui si è verificata l'esistenza del libretto d'impianto e il rapporto di controllo di efficienza energetica 12.05.2016, in base alle norme).

b.3) PROPRIETA' ATTUALE E DIRITTI REALI – EVOLUZIONE VENTENNIO

Di proprietà della Signora [REDACTED], nata a Genova il 18 aprile [REDACTED], residente a Genova [REDACTED] 5, codice fiscale [REDACTED].

Per il bene in oggetto le provenienze sono:

- con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Genova in data 30 settembre [REDACTED] Rep. n. [REDACTED], trascritto a Genova il 19 ottobre [REDACTED] R.P.N. [REDACTED], i Signori [REDACTED] e [REDACTED] comperavano in regime di comunione dei beni;
- in data 19 aprile 2013 decedeva in Genova il Signor [REDACTED], lasciando a succedergli per legge quale unica erede la moglie Signora [REDACTED], avendo i figli [REDACTED] e [REDACTED], rinunciato all'eredità con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Genova in data 9 gennaio [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] (si precisa infine che la dichiarazione di successione non risulta volturata né trascritta, e che l'intestazione catastale alla data del 18 luglio 2016 reca ancora il Signor [REDACTED] nato a Genova il 31 gennaio 1950, per la quota di metà).



L'immobile risulta libero da ipoteche, servitù, sequestri, pignoramenti e altri gravami in genere per quanto risulta dai repertori esibiti dal competente Ufficio Unico del Territorio, fatta eccezione per le formalità di cui ai successivi capitoli b.5) e b.6).

b.4) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta nel possesso esclusivo della proprietaria signora [REDACTED], come attestato dalle certificazioni anagrafiche allegate, e non risultano registrati o stipulati contratti di locazioni.

Dalla documentazione prodotta dal legale dell'esecutata, Avv. [REDACTED], la signora [REDACTED] risulta "portatore di handicap in situazione di gravità – con ridotte o impedito capacità motorie" (Rif. ALLEGATO 16).

b.5) FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO ACQUIRENTE

Alla data di trascrizione del pignoramento effettuata 04.01.2016 ai RPN 21/RGN 21 per i beni in oggetto si è riscontrato:

- Il Condominio di [REDACTED] civ.2 risulta dotato di Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali;
- Non risulta verificata la regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare e non risulta conforme la planimetria catastale, per realizzazione di opere edilizie interne non autorizzate.

b.6) FORMALITA' - VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Alla data di trascrizione del pignoramento effettuata il 04.01.2016 ai RPN 21/RGN 21 per i beni in oggetto si è riscontrato:

- ISCRIZIONE ipoteca volontaria iscritta a Genova il 16.11.2007 R.P.N. [REDACTED] R.G.N. [REDACTED], in favore di [REDACTED], con sede in Genova, per € 93.000,00 (novantatremila/00) di cui € 46.500,00 (quarantaseimilacinquecento/00) per capitale;
- ISCRIZIONE ipoteca giudiziale iscritta a Genova il 22.05.2014 R.P.N. [REDACTED] R.G.N. [REDACTED], in favore di [REDACTED], con sede in Genova, per € 20.000,00 (ventimila/00) di cui € 14.137,82 (quattordicimilacentotrentasette/82) per capitale (iscritta contro la Signora [REDACTED], sopra la quota indivisa di 4/6);
- ISCRIZIONE ipoteca giudiziale iscritta a Genova il 30.07.2014 R.P.N. [REDACTED] R.G.N. [REDACTED], in favore di [REDACTED] s.r.l. con sede in Genova, per € 20.000,00 (ventimila/00) di cui € 14.137,82 (quattordicimilacentotrentasette/82) per capitale (iscritta contro la Signora [REDACTED], sopra la quota indivisa di 2/6);



- ISCRIZIONE ipoteca giudiziale iscritta a Genova l'11.09.2015 R.P.N. [REDACTED] / R.G.N. [REDACTED], in favore di [REDACTED], con sede in Genova, per € 70.000,00 (settantamila/00) di cui € 37.153,23 (trentasettemilacentocinquantatré/23) per capitale (iscritta contro la Signora [REDACTED], sopra la piena proprietà);
- TRASCRIZIONE verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 4.01.2016 R.P.N. [REDACTED] R.G.N. [REDACTED] in favore di [REDACTED];
- Assenza di una "espressa accettazione dell'eredità" da parte di [REDACTED] in morte del marito Signor [REDACTED] in data 19.04.2013 in Genova, con necessità di trascrizione, ricorrendone le condizioni, di una "tacita accettazione", della quota di 1/2 di proprietà dell'immobile pignorato, essendo unica erede, avendo i figli [REDACTED] [REDACTED] rinunciato all'eredità con atto a rogito Not. A. [REDACTED] di Genova in data 09.01.2014 Rep. n. [REDACTED], e non avendo lei rinunciato all'eredità entro il termine di legge di sei mesi, essendo nel possesso dei beni ereditari.

Dovrà conseguentemente essere aggiornata l'intestazione della visura catastale all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali.

b.7) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Nel Piano Urbanistico Comunale, l'immobile ricade in zona AC-IU – "Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico"; non ricade in area vincolata della parte II del D.Lgs. 42/2004 sulla tutela del patrimonio storico architettonico; ricade nel Piano di Bacino Polcevera, e non risulta soggetto a vincolo idrogeologico.

Per il fabbricato, parzialmente distrutto per fatto di guerra, è stato reperito il progetto di ricostruzione parziale della casa N. progr. 10422 del 09.02.1949, approvato con Decreto del Sindaco N. 856 in data 18.05.1949 e sue varianti.

A seguito della consultazione e verifica presso l'Archivio Certificazioni di Agibilità dell'Edilizia Privata per il fabbricato risulta agli atti l'esistenza del Decreto di abitabilità n° 2016 del 08.11.1950; all'Ufficio Tecnico Erariale risulta presentata al Nuovo Catasto Urbano la planimetria catastale con scheda in data 08.11.1952.

Non risulta verificata la regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare e non risulta conforme la planimetria catastale, per realizzazione di opere interne non autorizzate, meglio illustrate nelle Piante in scala 1:100 di rilievo e raffronto (Rif. ALLEGATO 8).

In relazione alla legittimità edilizia-urbanistica dell'appartamento si sono riscontrate le seguenti irregolarità: esecuzione di opere edilizie interne consistenti in: modifiche alle tramezze per diversa distribuzione degli spazi interni, con creazione di unico locale soggiorno con zona cottura e ampliamento del bagno.



Allo scopo di regolarizzare la situazione edilizia-urbanistica sarà necessario presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) (articoli 7 e 21 bis, commi 1, 2, 3 l.r. n. 16/2008 e s.m. - Disciplina dell'attività edilizia, per "opere interne già eseguite all'interno dell'unità immobiliare" (che non hanno interessato elementi strutturali portanti dell'edificio e non hanno comportato aumento del numero delle unità immobiliari e mutamento destinazione d'uso), con versamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00, ai sensi dell'articolo 21 bis, c.3 l.r. n. 16/2008 e s.m., e con contestuale presentazione della variazione catastale. Complessivamente tale regolarizzazione comporterà una spesa di circa Euro 5.000,00, comprensiva di diritti, sanzioni e oneri di legge.

b.8) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile in Genova, [REDACTED] 2/15, identificato al FG. 35 particella 182 sub. 35 essendo unità immobiliare ad uso civile abitazione risulta assoggettato a certificazione energetica e il sottoscritto CTU ha fornito copia dell'"Attestato di Prestazione Energetica n. 32242" rilasciato in data 14/07/2016 Prot. PG/2016/0161468 del 19/07/2016 (rif. ALLEGATO 15) dal quale risulta che l'immobile ha prestazione energetica globale di categ. "G" con valore attuale prestazione energetica pari a 153.88 (centocinquantaquattro/88) kWh/m2 anno.

QUESITO c) - QUOTA DI PROPRIETA'

La quota di proprietà degli immobili pignorati oggetto di stima è il 100/100 (quota in proprietà 50/100 e quota in eredità 50/100), e per la vendita si dovrà far riferimento a quanto riportato al capitolo b.6) FORMALITA' - VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE, ultimo paragrafo.

D) CONCLUSIONI

Tanto riferisce la sottoscritta, sulla base delle considerazioni sopra esposte, della documentazione reperita, delle informazioni tecniche ricevute ed accertate, in evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità che la S.V.Ill.ma dovesse ritenere opportuno richiederle.

Genova, 21.07.2016

Il CTU

arch. Monica Crespi



ALLEGATI:

1. Attestazione in merito agli adempimenti di cui all'art. 173-bis della legge 80/05
2. Verbale accesso agli immobili
3. Visura catastale attuale e storica
4. Planimetria catastale attuale anno 1952
5. Visura catastale elenco fabbricato
6. Estratto N.C.T. con localizzazione
7. Estratti progetto originario - riferimenti agibilità
8. Pianta scala 1:100 - Rilievo stato attuale e raffronto con la planimetria catastale
9. Atto di vendita Not. A. [REDACTED] di Genova in data 30.09.1987
10. Rinuncia eredità Not. A. [REDACTED] di Genova in data 09.01.2014
11. Integrazione certif. notarile ipotec. ventennale Not. A. [REDACTED] del 18.07.16
12. Documenti Condominio [REDACTED]
13. Certificazioni anagrafiche
14. Riprese fotografiche
15. Attestato di Prestazione Energetica n° 32242
16. Documentazione stato eseguita_Avv. [REDACTED]

