



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



1. PREMESSE ED INCARICO

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. Mirko Parentini ed ha prestato giuramento il giorno 27 settembre 2016.

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 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 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 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'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

- 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 01 febbraio 2017.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, ha notificato a chi di dovere, in data 28 settembre 2016, tramite A/R, la data fissata per il sopralluogo necessario presso l'immobile oggetto di stima.



In data 07 ottobre 2016 alle ore 15.00 lo scrivente si presentava presso l'unità immobiliare oggetto di stima; al sopralluogo risultava presente, presso l'immobile, la figlia degli esecutati Sig.na Cinthia Lopez Estrada e lo scrivente CTU.

In tale data 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 è censita presso l'Agenzia del Territorio di Genova

Catasto fabbricati – con le seguenti annotazioni tecniche:

Comune di Genova

Sezione:	GED
Foglio:	46
Particella:	26
Sub:	14
Z.C.:	1
Categoria:	A/4
Classe:	3
Cons.	4,5 vani
Sup. catastale	73 mq
Rendita catastale:	€ 325,37



In capo a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxxxx il
xxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxxxx il
xxxxxxxxxx

3.2 Confini

L'unità immobiliare confina:

nord: distacco condominiale

est: distacco condominiale

sud: altra proprietà (int. 12)

ovest: distacco condominiale

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, delegazione S. Martino / Borgoratti, assolutamente non raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici, visto che l'accesso carrabile da Via dei Bedinotti è percorribile solo pedolalmente o con mezzo a due ruote.

Inoltre, dopo circa 700 mt di percorso pedonale, pressoché in piano, si giunge alla deviazione per il civ. 28 che lo si raggiunge solo attraverso una impervia scalinata (circa 200 scalini).

Il fabbricato di cui fa parte la U.I. di cui trattasi, è il civ. 28 nero, della citata Via dei Bedinotti, fabbricato costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, che si sviluppa per 5 piani fuori terra, adibiti a civile abitazione.

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



Quali condominialità, presenta:

- i prospetti finiti con intonaco civile e tinta;
- il portone di accesso è in metallo / alluminio anodizzato;
- pavimentazione del pianerottolo, del vano scala e delle rampe scala è in marmo e graniglia;
- le pareti ed i soffitti del vano scala sono di colore bianco.

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

L'edificio è dotato di impianto di citofono con apriporta e impianto televisivo.

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

3.4 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'alloggio

L'appartamento, distinto con il civ. 13, è ubicato al piano quarto; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo economico.

L'alloggio, avente altezza interna pari a mt. 3.00 ad eccezione del servizio igienico che ha altezza di mt. 2.07, risulta composto da:

- ingresso / soggiorno
- n. 2 camere da letto
- cucina
- servizio igienico

come da allegata monografia e documentazione fotografica.



Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : finestre in alluminio grigio, persiane in metallo alla genovese, porte interne in legno;
- pavimenti : la pavimentazione dei locali presenti nell'alloggio è in piastrelle 35x35 con finitura tipo cotto; nelle camere da letto presenta listoni in legno, la cucina ed il servizio igienico in piastrelle 30x20 colore beige ;
- accessori bagno : water, bidet, lavandino, doccia;
- rivestimenti : nel servizio igienico e in cucina il rivestimento risulta essere in piastrelle di ceramica dimensioni cm 30x30 colore beige; nei restanti locali le pareti sono tinteggiate di colore bianco;
- finiture soffitti : in tinta comune di colore bianco;
- generali : l'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda.

L'appartamento è dotato di una sufficiente illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna; nel complesso si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

4. STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente il bene oggetto di stima risulta occupato dalla xxxxx degli eseguiti XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

5. VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Lo scrivente ha effettuato una ricerca, utilizzando il portale



internet della Soprintendenza 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 :

- art. 68) Zona E: Tessuto agricolo

1. La zona E é formata da parti di territorio naturali e coltivate in cui la presenza di edifici é connessa o compatibile con l'uso agricolo, forestale e pastorale del suolo. Comprende aggregati rurali, insediamenti sparsi e aree coltivate seminaturali, da assoggettare a interventi di tutela del contesto ambientale complessivo, dei caratteri e delle qualità paesistiche e delle attività produttive compatibili.

- art. 69) Sottozone EE, EM, EB, EP 1.

La zona E é suddivisa nelle seguenti sottozone:

1.2 **EM** mosaico di aree agricole e boschive, caratterizzate da insediamenti rurali sparsi, aree strutturate terrazzate e aree in via di rinaturalizzazione o naturali.



7. REGOLARITA' EDILIZIA

Lo scrivente CTU provvedeva alle visure del caso:

- *presso l'Agenzia del Territorio di Genova, Sezione Catasto in data 28.09.2016*

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

- *presso l'Archivio Storico del Comune di Genova in data 04.10.2016*

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, si è rilevato che, presso gli stessi Uffici, risulta depositato il progetto originario (Progetto n. 23/1907) e relativo decreto di abitabilità.

A seguito delle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova, si è constatato che, presso gli stessi Uffici, non risultano depositati Provvedimenti relativi a domande di condono inerente l'immobile in oggetto.

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 CONFORME sia alla planimetria catastale che la titolo abilitativo edilizio del manufatto.

Tutta la documentazione sopraccitata, unita alle risposte ricevute dagli



Enti competenti, risulta allegata alla presente Perizia.

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/Iscrizioni:

1. In data 24.02.2004 nota di trascrizione
n° Reg. Part. 3589
derivante da atto di compravendita (Notaio Biglia Piero) a favore di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
2. In data 18.02.2016 nota di trascrizione
n° Reg. Part. 3277
derivante da verbale di pignoramento a favore Banca Nazionale del
Lavoro Spa contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
3. In data 24.02.2004 nota di iscrizione
n° Reg. Part. 1858
derivante da ipoteca volontaria da concessione a garanzia mutuo
(Notaio Biglia Piero) a favore di BNL Spa contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



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, 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 1.850,00.

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 31,00).

Si valuta quindi quanto segue:

superficie lorda appartamento	mq.	73,00
prezzo unitario:	€	1.850,00
mq. 73,00 x €/mq. 1.850,00 =	€	135.050,00
VALORE VENALE :	€	135.050,00



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, dell'occupazione dell'immobile, nonché dalla poco agevole raggiungibilità dell'immobile e dalla relativa totale mancanza di accesso carrabile allo stesso.

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 ed alla delegazione 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.

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

Si otterrà pertanto:

- € 135.050,00 x 0,80 = € 94.535,00
- Arrotondando diconsi: **€ 95.000,00 (Euro novantacinquemila/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. M. Parentini

Esecuzione R.E: 54/2016

Promossa da: BNL Spa

contro: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Descrizione: appartamento sito in Via dei Bedinotti civ. 28 int. 13 – Genova; ingresso/soggiorno – n.2 camere da letto – cucina – servizio igienico per una superficie commerciale lorda di mq 73,00.

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

Sez. GED Foglio 46 – Particella 26 – Sub 14 – Categoria A/4 – Classe 3 - Cons. 4,5 vani – sup. catastale 73 mq - Rendita catastale € 325,37

Regolarità Ed. Comunale: risulta conforme al Progetto originario depositato presso il Comune di Genova

Regolarità Ed. Catasto: risulta conforme al Catasto Fabbricati

Superficie totale lorda: mq 73,00

Valore venale: € 135.050,00

Prezzo base di incanto: € 95.000,00 (Euro novantacinquemila/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. Mirko Parentini**, di cui resta

Nicoletta Stagnaro
Architetto



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

Con ossequio,

Genova, 20.10.2016

Il C.T.U.

Dott. Arch. Nicoletta Stagnaro



Allegati:

- | | |
|----------------------|--|
| Allegato n° 1 | Richieste del CTU agli Enti Competenti |
| Allegato n° 2 | Titolo Abilitativo |
| Allegato n° 3 | Visura catastale |
| Allegato n° 4 | Planimetria catastale |
| Allegato n° 5 | Planimetria redatta dal C.T.U. |
| Allegato n° 6 | Documentazione fotografica |
| Allegato n° 7 | Attestato Prestazione Energetica |