



TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE VII CIVILE – R.G.E. 426 / 2012

██

██

CONTRO

██

RELAZIONE DEL PERITO GEOM. LORENZO CICALA



RELAZIONE DEL PERITO GEOM. LORENZO CICALA

Premessa.

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Cicala, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al numero 2238, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con studio in Passo Frugoni 4/14 – 16121 Genova – Telefono 010586658 – Fax 0108994548, è stato nominato Perito per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto ed ha prestato il Giuramento di rito in data 3 Luglio 2013, al fine di rispondere al Quesito di cui all'allegato Verbale di Udienza (ALL/1).

Operazioni Peritali.

Il sottoscritto Perito ha provveduto ad esperire tutte le operazioni necessarie alla risposta al Quesito, con effettuazione di ispezione e rilievo dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, nonché indagini e ricerche presso i PP.UU..

In particolare, il sottoscritto si è recato in data 24 Luglio 2013 presso l'immobile oggetto della presente procedura – previo invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento a tutti i soggetti interessati – e, alla presenza della Parte Esecutata, si è proceduto con l'accesso per l'esperimento dell'incarico (vedi Verbale ALL/2, pagine 1 e 2).

Il contenuto delle Operazioni Peritali, in conclusione, è altresì dettagliatamente esplicitato nel Verbale ALL/2, al quale si rimanda l'attenzione del lettore per ogni particolare, onde evitare di incorrere in non esaustive ed imprecise sintesi.

Risposta al Quesito.

Il sottoscritto Perito provvederà ad esprimere la risposta al Quesito suddividendolo ed analizzandolo nelle singole parti che lo compongono.

Risposta al punto a) del Quesito.

La documentazione prodotta dalla Parte Procedente è da ritenersi parzialmente completa ai sensi dell'Art. 567 c.p.c., essendo presenti i Certificati delle Ispezioni Ipotecarie e delle Note di Trascrizione, oltre alle Visure Catastali.

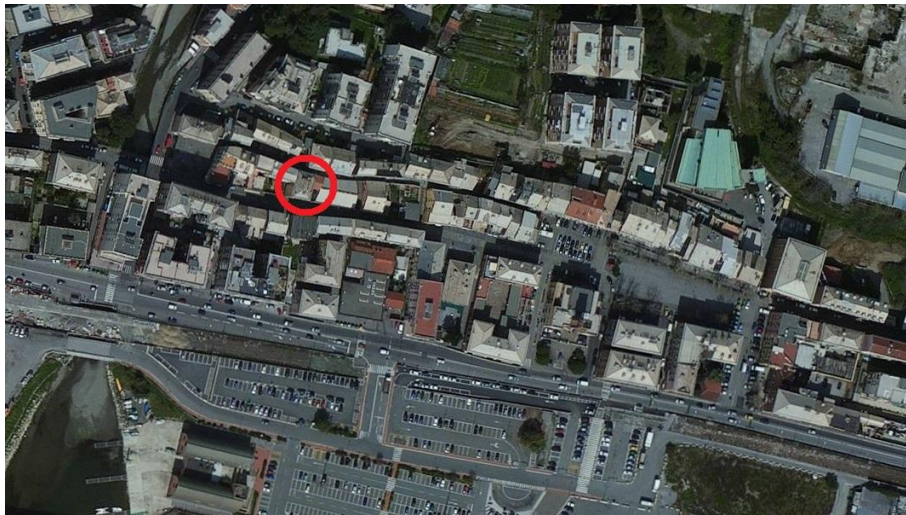
La pianta catastale dell'alloggio, invece, viene prodotta dal sottoscritto Perito rispettivamente sub ALL/7 della presente Relazione, in quanto mancante dal predetto fascicolo.

Risposta al punto b) del Quesito.

Descrizione dell'immobile.

L'immobile oggetto di stima sorge in Comune di Genova, in zona periferica del ponente cittadino, nel quartiere di Prà, ed è composto da un appartamento a destinazione abitativa distinto con l'interno 5 del civico numero 18 di Vico Leopoldo Bignone, piano quinto (senza ascensore).

Ai fini dell'inquadratura carto-fotografica generale si vedano i seguenti elaborati:





Il Perito, come già esposto alla pagina 2 della presente in ordine allo svolgimento delle Operazioni Peritali, ha eseguito in data 24 Luglio 2013 il rilievo dimensionale dell'immobile in oggetto, con esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Ai fini della redazione della stima dell'alloggio, il Perito procede con una descrizione dello stesso, con esplicito riferimento anche alla pianta ALL/3 e alle fotografie ALL/4.

L'app. int. 5 sorge al piano quinto del fabbricato. Trattasi di un sottotetto composto da un vano di ingresso con stanza laterale, cucina, servizio igienico / w.c. e un ulteriore vano sottotetto (vedi Pianta ALL/3).

L'immobile nel suo complesso presenta pessimo stato di conservazione. I vani d'abitazione presentano pavimentazione originaria in mattoni di cotto con soprastanti vetuste porzioni isolate di moquette. Le pareti dei vani sono in tinta sul paramento verticale e a soffitto ove presente anche la struttura lignea del tetto; non sussiste idonea zona cottura della cucina; il bagno è dotato di sola tazza w.c.. Non esistono porte interne e il portoncino caposcala è in legno (di tipo originario dalla costruzione); le finestre sono in legno senza persiane, presso gli abbaini della copertura.

L'alloggio non è dotato di impianto termico e di impianto elettrico attivo.

Il fabbricato entro il quale ricade l'alloggio presenta le seguenti caratteristiche:

- Atrio: pavimento in graniglia e pareti rivestite in piastrelle ceramiche, soffitto in tinta, portone in alluminio, citofono.
- Vano scala: pareti in tinta, rampali aventi pedate in pietra naturale e ringhiera in metallo.

Il caseggiato non è dotato di impianto ascensore.

I prospetti di facciata risultano in usato stato di conservazione; la copertura è di tipo a falde in abbadini di ardesia ed è stata oggetto di totale rinnovo nel corso del corrente anno, anche con realizzazione di isolamento termico.

Il caseggiato è composto da unità commerciali al piano inferiore su Via Arnaldo Fusinato e da cinque alloggi abitativi disposti sui cinque piani fuori terra.

Le suddette caratteristiche sono rappresentate nella documentazione fotografica ALL/4.

La zona in cui ricade l'immobile in oggetto è di tipo periferico rispetto al centro cittadino, ma sorge nella parte centrale storica del quartiere di Prà, con vicinanza di servizi ed esercizi commerciali, ma con difficoltà di parcheggio sulla pubblica via in quanto il fabbricato sorge su una strada a percorrenza pedonale.



Stima dell'immobile.

Il Perito, considerata la consistenza di cui alla pianta ALL/3, ha computato per l'immobile di cui trattasi (sottotetto) la seguente superficie commerciale sulla scorta dei criteri delle vigente Norma UNI 10750: 60 m².

Esperite le necessarie ricerche di mercato per beni immobili aventi simili caratteristiche, assunti i valori unitari di cui alle Quotazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio a titolo di comparazione, considerate le caratteristiche dell'alloggio oggetti di stima (fatiscente stato interno e classe energetica), esperite le necessarie verifiche in ulteriore comparazione in funzione del sistema di stima per la capitalizzazione dei redditi (sulla base del reddito annuo da locazione capitalizzato con idoneo saggio), il sottoscritto CTU espone in sintesi la stima del più probabile valore di mercato alla data attuale sulla scorta dei seguenti parametri, considerato libero da vincoli:

Valore Unitario (mediocre stato d'uso e libero da vincoli locatizi): 900 Euro/m²

Superficie Commerciale: 60 m²

Valore App. Int. 5 = 900 Euro/m² X 60 m² = Euro 54.000

Tuttavia il suddetto valore di stima **non può essere assunto quale importo base d'asta** in quanto dovranno essere operate detrazioni per sussistenza di vincoli, come di seguito illustrato.

Risposta al punto c) del Quesito.

Il sottoscritto perito ha provveduto ad incaricare il Geom. Federico Piana della redazione della Certificazione Energetica dell'immobile di cui trattasi, che viene acquisita e prodotta in originale sub documento ALL/5.

Risposta al punto d) del Quesito.

Il Perito precisa che non è possibile operare la suddivisione dell'immobile in lotti autonomi, in considerazione delle caratteristiche sopra esposte e documentate, per cui si procede con le risposte ai singoli punti 1-2-3-4-5-6 della presente risposta al Quesito.

Punto 1 – Identificazione del bene immobile.

Il bene immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è l'appartamento a destinazione abitativa distinto con l'interno 5 del civico numero 18 di Vico Leopoldo Bignone, piano 5°, Genova-Prà, composto da un alloggio sottotetto.



L'immobile confina (vedi Pianta ALL/3):

- a nord: con vano scale e copertura su Vico L. Bignone
- a ovest: con copertura su distacco
- a sud: con copertura su Via A. Fusinato
- a est: con copertura su distacco
- sopra: con cielo (trattasi di sottotetto)
- sotto: con app. int. 4.

L'appartamento interno 5 è censito al Catasto Fabbricati per il Comune di Genova con i seguenti dati: Sezione Urbana PRA, Foglio 14, Particella 170, Subalterno 7, Categoria A/5, Classe 3, Vani 3,5, Rendita Catastale Euro 162,68.

Si allegano visura storica catastale (ALL/6) e pianta catastale (ALL/7).

Punto 2 – Sommara descrizione del bene.

Il Perito rimanda l'attenzione del lettore a quanto già espresso alle pagine 3 e 4 della presente, nella risposta al punto b) del Quesito.

Punto 3 – Stato di possesso del bene.

Il sottoscritto Perito ha potuto accertare a mezzo idonee indagini anagrafiche e acquisizione dei necessari certificati di residenza che:

- la Parte Esecutata [REDACTED] non è residente nell'alloggio oggetto della presente Procedura Esecutiva.
- L'alloggio oggetto della presente procedura non è occupato ed è disabitato come dichiarato alla pagina 2 dei Verbali OO.PP. ALL/1.

Punto 4 – Esistenza di formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.

L'analisi della documentazione prodotta in Atti dalla Parte Procedente e gli accertamenti esperiti dal sottoscritto Perito pongono in evidenza che sussistono le seguenti formalità e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente oltre alla Trascrizione del pignoramento per il quale è attivata la presente procedura.

L'alloggio risulta a debito per spese condominiali gravanti sull'immobile per l'importo di Euro 5.085,43 alla data del 29/7/2013 (escluse spese legali non ancora quantificate dall'Amministrazione di Condominio), come dimostrato dai documenti ALL/8 prodotti al sottoscritto dall'Amministrazione del Condominio di Vico Bignone 18 – Genova.



Punto 5 – Esistenza di formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati.

La documentazione prodotta e le ricerche effettuate per il nominativo della Parte Esecutata dimostrano che, alla data del 01/08/2013, risultavano le seguenti formalità:

Ispezione ipotecaria ALLEGATO 9

Ispezione telematica n. T 195726 del 01/08/2013

Nota di trascrizione: Registro generale n. 34481, Registro particolare n. 21108,

Presentazione n. 73 del 13/07/2004

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Data 23/06/2004 Numero di repertorio 21106/13370

Notaio BIGLIA PIERO Codice fiscale BGL PRI 57D22 D969 W

Sede GENOVA (GE)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D969 S - GENOVA (GE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana PRA Foglio 14 Particella 170 Subalterno 7

Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3.5 vani

ULTRAPOPOLARE

Indirizzo VIA LEOPOLDO BIGNONE N. civico 18

Piano 5

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED] A

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE



Soggetto n. 2 In qualità di -

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Ispezione ipotecaria ALLEGATO 10

Ispezione telematica n. T 195726 del 01/08/2013

Nota di iscrizione: Registro generale n. 34482, Registro particolare n. 8116, Presentazione n. 74 del 13/07/2004.

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 23/06/2004 Numero di repertorio 21107/13371

Notaio BIGLIA PIERO Codice fiscale BGL PRI 57D22 D969 W

Sede GENOVA (GE)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 40.000,00 Tasso interesse annuo 2.9% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese € 20.000,00 Totale € 60.000,00

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D969 S - GENOVA (GE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana PRA Foglio 14 Particella 170 Subalterno 7

Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3.5 vani

ULTRAPOPOLARE

Indirizzo VIA LEOPOLDO BIGNONE N. civico 18

Piano 5

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1



Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

[REDACTED]

Ispezione ipotecaria ALLEGATO 11

Ispezione telematica n. T 195726 del 01/08/2013

Nota di trascrizione: Registro generale n. 24805, Registro particolare n. 19676,

Presentazione n. 43 del 20/08/2012

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 06/06/2012 Numero di repertorio 5486/2012

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 80041970106

Sede GENOVA (GE)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

[REDACTED]

Indirizzo GENOVA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D969 S - GENOVA (GE) PEGLI VOLTRI

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana PRA Foglio 14 Particella 170 Subalterno 7

Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO

ULTRAPOPOLARE

Consistenza 3,5 vani

Indirizzo VIA LEOPOLDO BIGNONE N. civico 18

Piano 5

Nota di trascrizione

Registro generale n. 24805

Registro particolare n. 19676 Presentazione n. 43 del 20/08/2012



Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 29.03.2012 PER L'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 18.900,23 OLTRE SPESE DI NOTIFICA E SUCCESSIVE OCCORRENDE

Punto 6 – Regolarità del bene immobile.

Regolarità Catastale: L'analisi comparativa della pianta dello stato attuale dell'immobile (ALL/3) e della planimetria catastale ufficiale depositata in Atti (ALL/7) pone in evidenza la sostanziale conformità catastale, fatta salva una difformità consistente nella mancante e non corretta rappresentazione dell'esistente w.c..

Regolarità Edilizia: L'app. int. 5 fa parte di un caseggiato edificato in epoca anteriore all'anno 1942. Sul punto si rimanda anche a quanto esposto per la regolarità catastale.

Agibilità: Il caseggiato Civ. N. 18 di Vico L. Bignone non è dotato di Certificato di Agibilità in ragione dell'epoca di edificazione dello stesso.

Inquadramento Urbanistico: L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato ricadente in zona A-AS del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova (PUC2000) e zona AC-US del PUC adottato (anno 2011), zona caratterizzata dal tessuto storico, con funzione caratteristica residenziale, satura nel suo complesso e destinata conservazione (vedi Inquadramento Urbanistico ALL/12).

Il fabbricato in cui ricade l'immobile, infine, non è soggetto ai vincoli urbanistici di cui al D. Lgs. 42/04 (non sussiste vincolo storico-artistico).

Risposta al punto e) del Quesito.

L'immobile oggetto di stima non è comodamente divisibile, per cui si riconferma il valore stimato del lotto intero, fatti salvi gli oneri e diminuzioni di valore per formalità, vincoli e spese che resteranno a carico dell'acquirente.



Conclusioni – Determinazione importo base d'asta.

Il sottoscritto Perito, stimato il valore dell'alloggio app. int. 5 oggetto di Esecuzione Immobiliare in Euro 54.000, operata la detrazione per debito condominiale di Euro 5.085,43, effettuato il relativo arrotondamento cautelativo, espone la seguente determinazione dell'importo base d'asta: **EURO 45.000 (Euro Quarantacinquemila).**

Il sottoscritto Perito rimette la presente alla cortese attenzione, certo di avere adempiuto con correttezza ed obiettività all'incarico affidato.

Il sottoscritto Esperto deposita presso la competente Cancelleria del Tribunale di Genova la presente Relazione in originale (completa degli Allegati) per il Preg.mo Magistrato, la scheda riassuntiva della presente Relazione e un compact disk contenente la presente documentazione.

Il CTU, altresì, deposita in restituzione presso la competente Cancelleria del Tribunale di Genova anche il Fascicolo della Documentazione Art. 567 c.p.c..

Il Perito sottoscritto, infine, contestualmente al deposito della presente Relazione provvede ad inviare il testo della stessa alla Parte Procedente e alla Parte Esecutata.

In fede,

Genova, 30 Settembre 2013

Geom. Lorenzo Cicala

ALLEGATI

- ALL/1 – Quesito
- ALL/2 – Verbale Operazioni Peritali
- ALL/3 – Pianta Stato Attuale App. Int. 5
- ALL/4 – Documentazione Fotografica
- ALL/5 – Attestato Certificazione Energetica
- ALL/6 – Visura Storica Catasto Fabbricati
- ALL/7 – Pianta Catasto Fabbricati
- ALL/8 – Certificazione Debito Condominiale
- ALL/9 – Ispezione Ipotecaria RG 34481
- ALL/10 – Ispezione Ipotecaria RG 34482
- ALL/11 – Ispezione Ipotecaria RG 24805
- ALL/12 – Inquadramento Urbanistico