

**STEFANIA STELLA**

**- Architetto-**

*Via Merano 3a/4 16154 Genova  
Albo Architetti di Genova n. 2066*

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT . F. DAVINI  
ESECUZIONE R.E. n. 255/2013**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE  
TECNICO DI UFFICIO**

*Nella causa promossa da*

PARTE ATTRICE

**MPS GESTIONE CREDITI BANCA Spa**

*Avv. ANDREA MARELLI*

**C O N T R O**

CONVENUTO

**[REDACTED]**

---

**R.G.E. N.° 255/2013**

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.**

### **CAPO 1<sup>^</sup>- 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 F. DAVINI, Consulente Tecnico di Ufficio nel merito della causa in epigrafe nel corso dell'udienza tenutasi in data 13/11/2013, 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 stima sommaria 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; 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 emerge 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 precedente, 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 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;*

*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;*

*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.);*

*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*

*- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

*6° 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 riscontrate irregolarità specifichi il costo della loro eliminazione se possibile.*

*7° Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, la certificazione 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.*

#### ***CAPO 2^- Inizio operazioni peritali***

La sottoscritta Consulente concordava con la parte la data del 4 DICEMBRE 2013 alle ore 12.00 presso i luoghi di causa per l'inizio delle operazioni peritali avendo comunicato tale sopralluogo tramite Raccomandata A.R. Alle parti.

In tale data è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione e si è proceduto alla visione del solo appartamento.

#### ***CAPO 3^- 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 stima sommaria 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;*

L'immobile oggetto di causa è un appartamento situato in Genova Via M. Mazza civico 14 interno 12 nel quartiere di Apparizione , zona residenziale di periferia, con poca possibilità di parcheggio.

Il condominio di cui fa parte risale agli anni 1960 con finiture tipiche dell'epoca infatti il fabbricato presenta una struttura portante in cemento di cemento armato, copertura a falde con vano scala senza ascensore.

Lo stesso fabbricato appare in discreto stato di manutenzione per quanto riguarda le facciate principali, anche internamente il vano scala e lo stesso appartamento appaiono in condizioni discrete in funzione della tipologia dell'immobile.

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 64 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 2150/3000 al mq.

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

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

**SUPERFICIE LORDA** 64 mq.

**PREZZO UNITARIO** 2.050,00 €/mq.

Ne consegue

Mq. 64,00 x 2.050,00 €/mq. = € 131.200,00

( euro centotrentunomiladuecento ) pari al valore venale attribuibile all'immobile in questione.

2° *una sommaria descrizione del bene;*

L'alloggio, posto al primo piano del fabbricato, è individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Sezione APP, foglio 15 mappale 19 sub 11 categoria A/3 classe 4 consistenza 3,5 vani con rendita catastale di € 325,37 con destinazione d'uso residenziale composto da un ingresso a corridoio, servizio igienico, un ripostiglio, una camera da letto e cucina/soggiorno con balcone per un totale di circa 64 mq commerciali il tutto con discreta luminosità ed esposizione con vista su distacco e terrapieno.

L'appartamento oggetto della procedura peritale, come meglio evidenziato dall'allegato planimetrico e dalla documentazione fotografica si presenta attualmente in discrete condizioni manutentorie in ragione dello stato d'uso :

Porta di entrata : in legno risalenti all'epoca di costruzione

pavimenti : in piastrelle di ceramica in cucina e bagno e graniglia nel corridoio e camere

finestre : alluminio anodizzato

riscaldamento : centralizzato

acqua calda : calderina

cucina con parete rivestita in piastrelle di ceramica condizioni buone

servizio igienico con rivestimento in ceramica smaltata in buono stato

pareti tinteggiate

Impianti :

idrico acqua diretta - termico centralizzato e sanitario con calderina autonoma

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*

L' immobili ricade in Zona B sottozona BB-CE 1 del PUC 2000 aggiornato nel 2012 con Vincolo art. 36 de 42/04 parte III Bellezza d'Insieme e Vincolo Idrogeologico e Zona AC sottozona AC-IU PUC 2000 adottato con Delibera n.92/2011 .

Il bene immobiliare oggetto di stima è iscritto al N.C.E.U. Del Comune di Genova con i seguenti dati :in capo a [REDACTED] [REDACTED] ( sulla Base di Testamento Olografo del 02/07/1997 Voltura n. 420 del 1998 Rogante Notaio Bonini Reg. In Genova Volume n. 6651 del 23/12/1997 Successione ) alla Sezione APP, foglio 15 mappale 19 sub 11 categoria A/3 classe 4 consistenza 3,5 vani con rendita catastale di € 325,37

Attualmente l'appartamento confina :

a nord : distacco  
a sud : altra proprietà  
ad ovest : altra proprietà  
ad est : distacco

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'esecutata .

- 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 ad oggi di euro 1.467,55 per l'anno 2013.

*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 del 05/04/2004 RPN 3657 Rep. 28539/1477 a favore di San Paolo IMI Spa Atto Notaio Mariotti Paolo Genova

Totale Euro 66.000,00 – Capitale 33.000,00 Anni

Ipoteca volontaria del 09/07/2008 RPN 5324 Rep. 92066/8209 a favore di Banca Monte Paschi di Siena Atto Notaio Canepa Claudio Genova

Totale Euro 320.000,00 – Capitale 160.000,00 Anni 10

– *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Risulta dalle visure ipotecarie l'esistenza della formalità di trascrizione del pignoramento del 21/03/2013 RPN 15337 Rep. 3009/2013 a favore di Banca Monte Paschi di Siena con debito di € 133.998,53 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.*

*DI) 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.*

Dal punto di vista urbanistico l'edificio residenziale in cui risulta ubicato il bene immobiliare è stato edificato in periodo anteriore al 1942 (prima regolamentazione urbanistica del Comune di Genova). Risulta disponibile il progetto 1579/1959 e successiva variante 693/1961.

La mancanza di conformità derivata da modeste modifiche interne è facilmente risolvibile tramite redazione da parte di un tecnico abilitato di progetto di sanatoria per opere interne e relativo aggiornamento della planimetria catastale presso il N.C.E.U. con una spesa che si può aggirare intorno ai 1.500,00 euro più oneri.

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

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 .

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)



Si allega le seguente documentazione :

- Documentazione catastale ed inquadramento generale
- Documentazione fotografica
- Visura ipotecaria ed esattoriale
- Certificazione Energetica