

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. V. BASOLI
ESECUZIONE R.E. n° 418/2012

Procedura promossa da:

BANCA CARIGE S.p.a

contro:

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

GENERALITÀ - QUESITO E GIURAMENTO

Il sottoscritto Geom. Jonny Antichi - libero professionista con studio in Via Carlo Barabino 30/2 (GE) - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova con n°2361 - è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento espropriativo in epigrafe dall' Ill.mo G.E. Dott. V. BASOLI, prestando il giuramento nell'udienza del 19 novembre 2012.

In tale occasione veniva ritirato il fascicolo e la documentazione ipocatastale relativa all'immobile in questione e disposto di assolvere il seguente quesito peritale articolato:

“.....

a – verifichi l'esperto 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;

c – faccia constatare 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;
2. una sommaria descrizione del bene;

3. 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;
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;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

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.

e – provveda infine a redigere la certificazione energetica dell'immobile o ad acquisirla affidando incarico a soggetto abilitato.

.....”.

Per lo svolgimento delle operazioni peritali ed il deposito della relazione veniva concesso allo scrivente termine sino a 45 gg. prima dell'udienza disposta per il 12 marzo 2013.

Termine che è risultato disatteso per l'impossibilità dello scrivente ad accedere nell'immobile nonostante l'espletamento delle notifiche previste dalla procedura, come documentato nell'apposita istanza depositata l'11 gennaio 2013 (ALLEGATO 1).

L'Ill.mo G.E. in data 25 gennaio 2013, disponeva l'accesso forzoso e la nomina del custode giudiziario del bene (So.Ve.Mo.) per la ripresa delle o.p.

L'accesso previsto per l'immobile oggetto della procedura è poi avvenuto solamente il 12 marzo 2013, come deducibile dal verbale sottoscritto nell'occasione (ALLEGATO 2).

L'udienza risulta rinviata d'ufficio al 18 giugno 2013.

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE ARTICOLATO:

A) La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

B) Il bene immobiliare oggetto delle operazioni peritali in oggi ha un valore di mercato stimato in:

mq 41 lordi circa (mq 33 netti circa) x € 600 /mq = 24.600 € (ventiquattromilaseicento).

C) Relazione di stima:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI.

L'immobile oggetto della procedura risulta ubicato nel Comune di Genova e così identificato:

unità residenziale civ. 4A di Vico degli Adorno ed attualmente confina:

a nord: con Vico degli Adorno;

a sud: con altra unità;

ad ovest: con vano scala civ.4;

ad est: con civ.40r;

Il bene risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova con i seguenti dati dedotti dal certificato catastale di riferimento (ALLEGATO 3):

Sezione	GEA
Foglio	81
Mappale	79
Subalterno	9
Zona Censuaria	1A
Categoria	A/5
Classe	6
Consistenza	2,5 vani
Rendita Catastale	111,04 Euro

Da apposita ricerca presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova è risultata reperibile la

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

Via C. Barabino 30/2 - 16129 Genova - Tel. 010-542300 Fax 010-5451732

planimetria di riferimento dell' unità in questione (ALLEGATO 4).

Il documento planimetrico dell'unità risulta conforme all'assetto distributivo attuale rilevato dallo scrivente C.T.U.

Il certificato invece presenta un errore nell' identificazione del numero civico che ad oggi risulta 4 A e non 42-R come erroneamente riportato anche sulla planimetria.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

Trattasi di un'unità residenziale in Genova, contraddistinta civ. 4A di Vico degli Adorno, posta al piano terra dell'edificio condominiale identificato con il civ.4 ma avente accesso indipendente diretto sul vicolo.

Lo stabile risulta collocato nel Centro Storico, in adiacenza con altri edifici aventi caratteristiche simili, in zona classificata AC secondo la definizione dello scadente PUC 2000 e in zona AC - CS secondo l'adottato PUC 2011 del Comune di Genova (edificio di tipo C secondo le categorie del centro storico).

Le rifiniture esterne dello stabile sono di tipologia popolare, tipiche del Centro Storico, senza particolari caratteri architettonici.

La struttura portante originaria risulta in pietrame con solai in legno.

La copertura condominiale è del tipo a falde.

Da un esame visivo in sede di o.p. i prospetti condominiali risultano in mediocri condizioni manutentive, non è stato possibile invece visionare lo stato manutentivo della copertura, ma sono in corso interventi straordinari (in fase di ultimazione).

L' Amministratore del Condominio, _____ ha provveduto a fornirmi i dettagli dell'esercizio straordinario e dello stato di disavanzo imputabile alla proprietà dell'esecutato (ALLEGATO 5).

L'appartamento civ. 4A, oggetto della procedura peritale, come meglio evidenziato dall'allegato planimetrico e dalla documentazione fotografica di riferimento (ALLEGATO 6), è principalmente orientato a nord-est.

Gli interni, per quanto visionabile e documentato, sono in precarie condizioni come risulta direttamente rilevabile dalle sequenze fotografiche reperite in sede di sopralluogo.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda non risultano presenti.

L'unità residenziale non è dotata di altre pertinenze.

3. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEL BENE.

Attualmente il bene oggetto di stima risulta in capo a f _____, nato a _____ ra _____ c.f.: _____' – proprietario per l'intero a seguito dell' Atto di Compravendita del 29 dicembre 2006 Rep. n° 88553 del Notaio CASTELLO Andrea – come riportato e desumibile dal certificato catastale prodotto che risulta allineato. Ad oggi il bene risulta utilizzato del Sig. _____, ivi residente e con contratto non registrato come deducibile dalla documentazione visionata (ALLEGATO 7) in sede di sopralluogo con il delegato della So.Ve.Mo.

4. FORMALITÀ E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

L'immobile ad oggi non risulta avere nessun tipo di formalità o vincolo ad eccezione delle spese condominiali di competenza documentate.

5. FORMALITÀ E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI.

La documentazione dal legale ricorrente risulta priva di ulteriori passaggi come appurato dallo scrivente tramite visura c/o la Conservatoria RR.II. (ALLEGATO 8).

Si confermano pertanto – alla data odierna – le risultanze dalla data di acquisto (29 dicembre 2006) sino alla trascrizione del verbale di pignoramento del 21/06/2012 di cui alla documentazione allegata alla procedura che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente.

6 . REGOLARITÀ EDILIZIA.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio in cui risulta ubicato il bene immobiliare è stato edificato antecedentemente al 1942.

Dal punto di vista edilizio l'assetto interno attuale dell'unità, così come rilevato dallo scrivente risulta conforme alla planimetria catastale datata 11 novembre 2004 ed alla pratica di condono edilizio prot. n°1385 del 18 novembre 2004 – provvedimento n°3616

del 14 agosto 2008 reperita c/o gli Uffici Comunali (ALLEGATO 9)

Lo stabile condominiale identificato con il civ. 4 di Vico degli Adorno era stato dichiarato inabitabile con Ordinanza del 21 maggio 1987 n°689 in seguito revocata con Provvedimento Sindacale del 13 marzo 1990 n°397 (ALLEGATO 10).

D) La quota oggetto di pignoramento risulta essere del 100%.

E) L' unità immobiliare oggetto della presente procedura, in riferimento alla certificazione energetica, risulta in classe G (ALLEGATO 11).

STIMA DELL' IMMOBILE.

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 d'incanto dell'intera proprietà.

La stima del bene è 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 – risulta in precarie condizioni.

La superficie dell'appartamento è pari a circa mq 41 lordi circa (mq 33 netti circa).

Sono state eseguite ricerche sul mercato immobiliare della zona (attualmente in fase di forte decremento dei valori) ed è stato accertato che il prezzo unitario di superficie per immobili con caratteristiche molto simili a quello in oggetto, tenuto conto dei fattori esposti e dei gravami, della superficie utile, delle precarie condizioni manutentive riscontrate, oscilla tra i 500 ed i 700 €/mq.

Tali quotazioni non trovano riscontro diretto – quale ulteriore riferimento fiscale in condizioni normalizzate - negli ultimi dati OMI disponibili dell'Agenzia del Territorio per la zona in questione (ALLEGATO 12).

Si reputa quindi di valutare in oggi come segue:

appartamento civ.4A = mq 41 x 600 €/mq = 24.600 € (ventiquattromilaseicento) per la proprietà in questione.

CONCLUSIONI.

Il C.T.U., ritenendo di aver risposto in modo esauriente al quesito che gli è stato posto, deposita la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e/o integrazione occorrente.

Con ossequio.

Genova li, 29 marzo 2013

Geom. Jonny Antichi

Allegati:

- 1 – istanza di proroga;**
- 2 – verbale custode giudiziario;**
- 3 – certificato catastale;**
- 4 – planimetria catastale;**
- 5 – resoconti amministratore;**
- 6 – rilievo planimetrico e fotografico;**
- 7 – contratto di locazione;**
- 8 – visura c/o conservatoria;**
- 9 – pratica condono edilizio;**
- 10 – certificato abitabilità;**
- 11 – certificato energetico;**
- 12 – stralcio banca dati OMI.**