

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. R. AMMENDOLIA
ESECUZIONE R.E. n° 130/2015

Procedura promossa da:

████████████████████
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 al n°2361, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento espropriativo in epigrafe dall' Ill.mo G.E. Dott. R. AMMENDOLIA, prestando giuramento di rito nell'udienza del 24/5/2016. 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 innanzitutto 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 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 precedente 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 emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

c – 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;
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;
6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
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' art. 36 del D.P.R. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall' art. 46 comma 5 del D.P.R. 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 di 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;

...”

Per lo svolgimento delle operazioni peritali ed il deposito della relazione veniva concesso allo scrivente termine sino a 30 gg. prima dell'udienza disposta per il 21 ottobre 2016.

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 e di stima sommaria, è composto da:

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

Via C. Barabino 30/2 - 16129 Genova - Tel. 010-542300 Fax 010-5451732 - studioantichi@hotmail.it

Unità residenziale sita a Genova in Via Villini Ambrogio Negrone civ.17 int.7:

mq 45 lordi circa (mq 38 netti circa) oltre alla cantina di mq 8 lordi circa (mq 7 netti circa) per un totale di mq 45 + mq 8 x 1/4 = mq 47 di superficie residenziale mediata.

Ha un valore di mercato (stimato sulla superficie commerciale di riferimento mediata e per quanto riferito nel seguito) calcolato come segue:

mq 47 lordi x 1.200 €/mq = € 56.400 (cinquantaseimilaquattrocento).

C) Relazione di stima:

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

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

unità residenziale int.7 posta al piano terra (cantina posta al piano 2° sottostrada) del fabbricato identificato con il civ.17 di Via Villini Ambrogio Negrone ed attualmente confina:

a nord: con distacco aperto verso altri edifici residenziali;

a sud: con atrio e vano scale condominiale;

ad ovest: con distacco piazzetta condominiale;

ad est: con int.10.

Il bene risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova con i seguenti dati dedotti dal certificato catastale di riferimento (ALLEGATO 1):

Sezione	PRA
Foglio	11
Mappale	191
Subalterno	1
Zona Censuaria	2
Categoria/Qualità	A/4
Classe	3
Consistenza	3,5 vani
Rendita Catastale	189,80 €

Da apposita ricerca presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Genova è risultata reperibile la planimetria dell'appartamento (ALLEGATO 2).

Dalla comparazione del documento planimetrico catastale dell'appartamento con l'assetto distributivo rilevato dallo scrivente C.T.U. durante le o.p., si rileva che la disposizione dei locali risulta corretta ma la sagoma dell'appartamento risulta difforme sul confine verso il vano scale (creazione di una rientranza della camera da letto verso il vano scale). Non è risultato possibile invece accedere direttamente all'interno della cantina le cui chiavi non risultano in possesso dell' inquilina.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.

Trattasi di un'unità residenziale posta al piano terra facente parte dello stabile sito in Genova e contraddistinto dal civico 17 di Via Villini Ambrogio Negrone.

Il bene immobiliare risulta collocato nelle alture del quartiere di Prà (oltre il livello di passaggio dell'autostrada), posto in aderenza con altri stabili residenziali di analoga tipologia costruttiva.

Il condominio risulta ubicato in zona AR-UR del PUC 2015 del Comune di Genova.

Le rifiniture esterne sono di tipologia popolare senza particolari caratteristiche architettoniche di pregio.

La struttura portante dello stabile è in c.a.; le tamponature di tipo tradizionale in mattoni con camera d'aria.

Da un esame visivo, in sede di o.p., i prospetti condominiali risultano in discrete condizioni manutentive, mentre non è stato possibile esaminare lo stato conservativo della copertura.

Le scale condominiali risultano anch'esse in discrete condizioni.

Lo stabile non è dotato di impianto ascensore ma l'unità in oggetto si trova al piano terra.

L'immobile oggetto della procedura peritale, come meglio evidenziato dall'allegato planimetrico e dalla documentazione fotografica di riferimento riferita alle o.p. (ALLEGATO 3), prospetta all'esterno su 2 lati, a nord e ad ovest.

Gli interni sono attualmente in precarie condizioni manutentive, come deducibile dalle sequenze fotografiche di riferimento, sia per quanto concerne le finiture che gli impianti di servizio domestico.

3. STORICO PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE NELL' ULTIMO VENTENNIO.

- Proprietà attuale: [redacted] proprietario per l'intero dal 10 novembre 2005;
- [redacted] nata a Genova il 02 maggio 1976 e [redacted] nato a Genova l' 11 luglio 1971 proprietari per 1/2 ciascuno dal 09 marzo 2000 al 10 novembre 2005;
- [redacted] nata a Genova il 04 aprile 1962 proprietaria per l'intero dal 17 novembre 1986 al 09 marzo 2000.

4. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEL BENE.

Attualmente il bene oggetto di stima risulta in capo a [redacted]
[redacted] – proprietario per l'intero a seguito di Atto di
Compravendita del 10 novembre 2005 rep. n° 159384 a firma Notaio [redacted]

Come riportato e desumibile dal certificato catastale prodotto che risulta allineato.

Ad oggi l'appartamento risulta utilizzato dalla Sig.ra [redacted]
[redacted], con regolare contratto di locazione (ALLEGATO
4), che vi risiede dal 25 gennaio 2006 come appurato dallo scrivente tramite acquisizione
del certificato di residenza della stessa (ALLEGATO 5).

Non si è invece riusciti a comprendere da chi è attualmente utilizzata la cantina.

Come da apposita istanza all'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 6) è stato appurato che il
contratto risulta registrato, ma vi è un debito certificato dal medesimo ufficio per tasse di
registrazione non corrisposte (vedasi stralcio accertamenti).

5. FORMALITÀ E VINCOLI RISULTANTI DI CARATTERE EDILIZIO E CONDOMINIALE.

Le spese di amministrazione ordinaria e straordinaria in sospeso per l'unità in questione
risultano documentate nel rendiconto trasmesso dall'Amministrazione Condominiale a
fronte di istanza specifica dello scrivente (ALLEGATO 7).

Non risultano presenti altri vincoli edilizi e/o condominiali.

6. FORMALITÀ E VINCOLI RISULTANTI C/O LA CONSERVATORIA RR.II. DI GENOVA.

La documentazione prodotta dal legale della parte ricorrente risulta priva di ulteriori passaggi come appurato dallo scrivente tramite visura c/o la Conservatoria (ALLEGATO 8). Si confermano pertanto – alla data odierna – le risultanze di cui alla documentazione allegata alla procedura che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente.

Più precisamente quelle dei seguenti creditori iscritti:

- Iscrizione del 09/07/2008 r.p. 5073 r.g. 26932 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- Trascrizione dell' 11/03/2015 r.p. 4216 r.g. 5471 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

7 . REGOLARITÀ EDILIZIA.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio in cui risulta ubicato il bene immobiliare è stato edificato con progetto N° 78 del 1958.

Dal punto di vista edilizio l'assetto interno dell' unità residenziale, così come rilevato dallo scrivente durante le o.p., risulta sostanzialmente conforme nella distribuzione interna alla planimetria catastale di riferimento datata 7 maggio 1960 ma la sagoma dell'appartamento risulta difforme sul confine verso il vano scale (creazione di una rientranza della camera da letto verso il vano scale).

Da apposite ricerche c/o Il Comune di Genova (settore edilizia privata e condono edilizio) non sono state reperite ulteriori pratiche oltre al progetto costruttivo si cui sopra (ALLEGATO 9) per l' immobile in oggetto; tale documento (Concessione 2101 del 28 luglio 1958) riporta la stessa difformità della planimetria catastale di impianto e inoltre risulta mancare anche il taglio perimetrale a 45° sullo spigolo della cucina.

Queste difformità sono facilmente sanabili per mezzo della presentazione di una pratica di variazione catastale per rettifica errata esposizione grafica originaria ed una pratica comunale per opere realizzate in difformità da titoli originari rilasciati antecedentemente al 1967 (art.48 comma 2 L.R.16/2008) che comporta una sanzione di € 516,00.

Il costo professionale di tale operazione si aggira intorno ad € 1.000,00 oltre a IVA e

versamenti per istruttorie pratiche (ad oggi 50,00 € per catasto e 86,00 € per comune).

Il civ. 17 di Via Villini Ambrogio Negrone risulta dotato di decreto di abitabilità/agibilità come certificato dal competente ufficio comunale (ALLEGATO 10).

8 . CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (ALLEGATO 11) per l'immobile, dopo aver accertato c/o il competente Ufficio (vedasi comunicazione di riscontro) che non risulta già presente in banca dati.

D) La procedura riguarda l'intera quota di proprietà del bene e l'esecutato risulta essere l'unico intestatario dello stesso.

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 – risultano mediocri sia dal punto di vista delle finiture che degli impianti di servizio.

La superficie dell' unità è pari a:

- mq 45 lordi circa (mq 38 netti circa) oltre alla cantina di mq 8 lordi circa (mq 7 netti circa) per un totale di $mq\ 45 + mq\ 8 \times 1/4 = mq\ 47$ di superficie residenziale.

Sono state eseguite ricerche sul mercato immobiliare della zona ed è stato accertato che il prezzo unitario di superficie per immobili con caratteristiche molto simili a quello in oggetto, in condizioni manutentive ed edilizie precarie, oscilla tra:

- 1.000 ed i 1.400 €/mq per le abitazioni di tipo popolare.

Tali quotazioni trovano comunque riscontro diretto – quale ulteriore riferimento fiscale in condizioni normalizzate – negli ultimi dati minimi OMI disponibili dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio per le microzone catastali in questione (ALLEGATO 12) che risultano le più

prossime all'immobile in oggetto.

Si reputa, conseguentemente, di valutare in oggi come segue:

mq 45 lordi circa (mq 38 netti circa) oltre alla cantina di mq 8 lordi circa (mq 7 netti circa)

per un totale mediato di $mq\ 45 + mq\ 8 \times 1/4 = mq\ 47$ di superficie residenziale:

ha un valore di mercato (stimato sulla superficie commerciale di riferimento) come segue:

$mq\ 47\ lordi \times 1.200\ €/mq = €\ 56.400$ (cinquantaseimilaquattrocento).

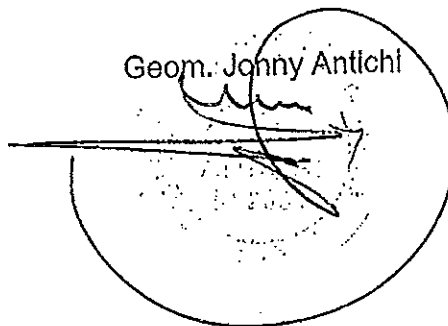
CONCLUSIONI.

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, 8 agosto 2016

Geom. Jonny Antichi



Allegati:

- 1 – certificato catastale;
- 2 – planimetria catastale;
- 3 – rilievo planimetrico e fotografico;
- 4 – contratto di locazione;
- 5 – certificato di residenza;
- 6 – istanza ufficio registro;
- 7 – resoconto amministrazione;
- 8 – visura conservatoria;
- 9 – visura edilizia privata;
- 10 – attestazione agibilità;
- 11 – attestato di prestazione energetica;
- 12 – stralcio banca dati OMI.