TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa P. ZAMPIERI

ESECUZIONE R.E. n° 8/2013

*****

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.ssa P. ZAMPIERI, prestando giuramento di rito nell'udienza del 20/06/2013. 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 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 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. **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. …".

*****

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 29 ottobre 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 è composto da:

mq 91 lordi circa (mq 72 netti circa) di superficie residenziale + mq 12 circa di terrazzo;

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

mq 95 lordi x 600 €/mq = € 57.000. (cinquantasettemilaeuro).

C) Relazione di stima:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DI CONFINI E DATI CATASTALI.

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

unità residenziale int. 20 del civ. 13 di Via Argine Polcevera ed attualmente confina:

a nord: con cavedio condominiale e distacco verso civ.15;

a sud: con int. 19 e vano scala condominiale;

ad ovest: con int. 21 e cavedio condominiale;

ad est: con distacco su linea ferroviaria.

*****

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	RIV
Foglio	35
Mappale	316
Subalterno	20
Zona Censuaria	4
Categoria	A/4
Classe	5
Consistenza	5,5 vani
Rendita Catastale	411,87 Euro

Da apposita ricerca presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova è risultata reperibile la planimetria di riferimento dell' unità in questione (ALLEGATO 2).

Il documento planimetrico dell'unità di cui sopra non risulta conforme all'assetto distributivo rilevato dallo scrivente C.T.U. durante le o.p. in quanto sono attualmente in corso lavori di ristrutturazione interna che hanno comportato la demolizione di tramezze interne e la rimozione di sottofondi ed impianti.

*****

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

Trattasi di un'unità residenziale in Genova contraddistinta dall'interno 20 del civico 13 di Via Argine Polcevera, posta al terzo piano del corrispondente edificio condominiale.

Lo stabile risulta collocato nel quartiere di Certosa, in aderenza con altri edifici simili, originario degli anni '50.

L'immobile risulta ubicato in zona DD secondo la definizione dello scadente PUC 2000 ed

in zona AR-PU secondo l'adottato PUC 2011 del Comune di Genova.

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

La struttura portante è in muratura ed i solai interni originari sono in legno.

La copertura condominiale è del tipo piano a terrazza anche se non è stato possibile ispezionarla.

Da un esame visivo, in sede di o.p., i prospetti risultano in discrete condizioni manutentive, mentre le restanti componenti condominiali (atrio e vano scale) risultano in precarie condizioni.

Lo stabile condominiale non risulta dotato di impianto ascensore.

L'edificio risulta ubicato sulla sponda est del torrente Polcevera, separato dal resto del quartiere dalla linea ferroviaria e quindi poco servito dai mezzi pubblici che passano all'interno del quartiere.

*****

L'appartamento int. 20, oggetto della procedura peritale, come meglio evidenziato dall'allegato planimetrico e dalla documentazione fotografica di riferimento riferita alle o.p. (ALLEGATO 3), prospetta su due lati: ad est verso la linea ferroviaria; ad ovest sul cavedio condominiale.

Gli interni sono attualmente oggetto di lavori di ristrutturazione, come documentato dalle sequenze fotografiche reperite in sede di sopralluogo.

Gli impianti, in parte smantellati, risultano tutti da rifare ex-novo.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda per l'uso residenziale sono affidati ad una calderina autonoma a gas metano.

L'unità residenziale è dotata di un terrazzo (lato ferrovia) di circa 12 mq.

*****

3. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEL BENE.

Attualmente il bene oggetto di stima risulta in capo a nato a il – c.f.: – proprietario per l'intero, a seguito dell' Atto di Compravendita del 12 novembre 2007 Rep. n° del Notaio – come riportato e desumibile dal certificato catastale prodotto che risulta allineato.

Ad oggi il bene non risulta utilizzato dall'esecutato in quanto, come già detto, soggetto a lavori di ristrutturazione interna.

*****

4. FORMALITÀ E VINCOLI RISULTANTI.

Non risultano presenti vincoli per l'immobile in questione.

*****

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

La documentazione dal legale ricorrente risulta priva di ulteriori passaggi come appurato dallo scrivente tramite visura c/o la Conservatoria (ALLEGATO 4).

Si confermano pertanto – alla data odierna – le risultanze dalla data di acquisto (12 novembre 2007) sino alla trascrizione del verbale di pignoramento del 4 gennaio 2013 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 originariamente edificato con concessione N° 549 de l 1950.

Dal punto di vista edilizio l'assetto interno dell'unità, così come rilevato dallo scrivente durante le o.p., non risulta conforme alla planimetria catastale datata 12 novembre 2007 e alla pratica comunale art. 26 N° 1009/1995 (ALLEGAT O 5) in quanto sono attualmente in corso lavori di ristrutturazione interna che hanno comportato l'abbattimento di alcune tramezze divisorie tra i vani.

Da apposite ricerche c/o gli Uffici Comunali (settore edilizia privata e ufficio condono) non risultano presentate pratiche edilizie per tali modifiche interne.

Risulta invece conforme il terrazzo realizzato con pratica N° 650/1995 (ALLEGATO 5).

Lo stabile condominiale identificato con il civ.13 di Via Argine Polcevera (unito con il riferimento dei civici dal 10 al 15) è dotato decreto di abitabilità/agibilità N°2316 del 28 agosto 1957 (ALLEGATO 6).

Essendone l'immobile sprovvisto, si è provveduto a redigere l'Attestato di Certificazione Energetica ai fini della presente procedura esecutiva (ALLEGATO 7).

*****

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 fase di ristrutturazione.

La superficie dell'unità avente destinazione residenziale è pari a mq 91 lordi circa (mq 72 netti circa), oltre a mq 12 circa di terrazzo, per una superficie totale commerciale stimata pari a circa mq 95.

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, della superficie utile, ma non delle condizioni particolari riscontrate (non è abitabile ed è da ristrutturare), oscilla tra gli 800 ed i 1.100 €/mq. (dato medio rilevato pari a 950 €/mq.).

Tali quotazioni non trovano comunque riscontro diretto – quale ulteriore riferimento fiscale in condizioni normalizzate – negli ultimi dati OMI disponibili dell'Agenzia del Territorio per le microzone catastali in questione (ALLEGATO 8) che risultano le più prossime all'immobile in questione.

Si deve altresì valutare la deduzione economica per la normalizzazione abitativa dell'unità a partire dal dato medio assunto per la stima immobiliare.

Dato che lo scrivente ritiene di individuare nella spesa media di 350 €/mq.

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

appartamento int.20 = mq 95 x 600 €/mq = € 57.000 (cinquantasettemila) per l'intera proprietà in questione.

*****

D) La procedura riguarda l'intero immobile e l'esecutato risulta essere l'unico intestatario dello stesso.

*****

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 lì, 30 agosto 2013

Geom. Jonny Antichi

Allegati:

1 – certificato catastale;

2 – planimetria catastale;

3 – rilievo planimetrico e fotografico;

4 – visura c/o conservatoria;

5 – pratiche comunali;

6 – certificato abitabilità;

7 – attestato di certificazione energetica;

8 – stralcio banca dati OMI.