

Geom. EUGENIO GIANNELLI
CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA
CONSULENTE TECNICO CORTE D'APPELLO DI GENOVA
VIA F. BETTINI 14/2 - 16162 GENOVA
TEL. E FAX 010.745.22.01
E-MAIL: geome.giannelli@libero.it

TRIBUNALE CIVILE ORDINARIO DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N° 309 / 2014 R. E.

G.E. : Dott. D. BIANCHI

RELAZIONE FINALE DEL C.T.U.

precedente

(Avv.to _____)

CONTRO

IMMOBILE OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

Unità immobiliare abitativa sita in fraz. Borgo Fornari - Ronco Scrivia (GE,

Corso Trento e Trieste civ.197



INDICE GENERALE

1) INCARICO E PREMESSE	Pag. 3
2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag. 5
3) RISPOSTE AI QUESITI	
3.a) Completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.	Pag. 6
3.b) Stima sommaria dell'immobile	Pag. 7
3.c.1) Oggetto della stima	Pag.10
Dati catastali	
Confini	
Destinazione urbanistica	
Provenienze e proprietà	
3.c.2) Sommaria descrizione e consistenza del bene	Pag. 12
3.c.3) Stato di occupazione/possesso	Pag. 15
3.c.4) Formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	Pag. 15
3.c.5) Formalità: iscrizioni e trascrizioni nel ventennio non opponibili all'acquirente	Pag. 16
3.c.6) Conformità catastale ed urbanistica – regolarità edilizia Decreto di abitabilità	Pag. 17
3.c.7) e 3.f) Divisibilità dell'immobile e lotti	Pag. 17
3.d) Necessità interventi di sanatoria ed aggiornamento catastale e relativi costi	Pag. 18
3.e) Assoggettamento ad imposta di registro o IVA	Pag. 18
3.g) Certificazione energetica	Pag. 18



ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE

1) INCARICO E PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Eugenio Giannelli, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova col n°2522, con studio in Genova, Via F. Bettini 14/2, tel. e fax 010/7452201, nonché nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con provvedimento della S.V. veniva nominato perito estimatore nel Giudizio di Esecuzione promosso da

- a) *a verificare, innanzitutto, la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*
- b) *a provvedere alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;*
- c) *a far constatare, 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 all'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) *verifica della regolarità edilizia ed 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;*
 - 7) *la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;*
- d) *nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato, oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU procedere alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;*
- e) *accertare se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad IVA, accertando –presso il competente Ufficio IVA– o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore);*
- f) *nel caso si tratti di quota indivisa, dire, anzitutto, 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;*
- g) *procedere alla redazione dell'APE;*



- h) indicare, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo ed il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima;*
- i) utilizzare i criteri valutativi nonché verificare le ulteriori circostanze rilevanti di cui all'art.568 c.p.c. novellato dal DL 83/15.*

il tutto relativamente all'immobile individuato nell'atto di pignoramento immobiliare (allegato 1).

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In conseguenza dell'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva a prendere visione degli atti prodotti ed afferenti l'immobile.

Raccolti i dati occorrenti si provvedeva ad eseguire ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Genova con acquisizione della documentazione identificativa del bene (vedasi allegati n.ri 2 e 3).

Si provvedeva altresì a rivolgere debita istanza agli uffici competenti del Comune di Ronco Scrivia, richiedendo di poter visionare ed estrarre copia della documentazione amministrativo-progettuale originaria del bene ed eventualmente di pratiche successive che ha interessato l'immobile in questione.

In data 17/11/2015, alle ore 15,00 –previo avviso per raccomandata a/r agli esecutati e altresì al legale del precedente- si espletava l'accesso presso l'immobile in questione, alla presenza oltreché del sottoscritto CTU, anche

l'alloggio, che permetteva lo svolgimento degli accertamenti.



Assunte informazioni, venivano svolti rilievi metrici e dimensionali allo scopo di determinare le superfici occorrenti ai fini della stima valutativa nonché per l'elaborazione del certificato A.P.E.

Si acquisivano altresì dati tecnici nonché caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ai fini della determinazione del valore unitario da applicare.

Si prendeva atto della mancanza di amministratore condominiale, trattandosi di alloggio inserito in un contesto comune di poche unità immobiliari, privo di rappresentante.

Al contempo si faceva effettuare (da delegato abilitato) l'elaborazione dell'attestato di certificazione energetica (APE), regolarmente trasmesso all'Ente regionale competente.

Contestualmente si effettuava verifica in ordine alla presenza di eventuali ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni di pregiudizio sul bene oltre a quelle contenute nella relazione notarile agli atti.

Ultimate tali incombenze, ritenuto di avere acquisito tutti gli elementi utili per le risposte ai quesiti, le operazioni venivano concluse, dando seguito alla possibilità di redigere la presente relazione peritale.

Per quanto espletato si faccia riferimento alla documentazione quivi prodotta ed al verbale allegato n°4.

3) RISPOSTE AI QUESITI

3.a) Completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

Viene rilevato che la relazione notarile agli atti elenca tutte le formalità esistenti nell'ultimo ventennio.



Altresì risultano essere state prodotte in cartaceo:

- la nota di iscrizione ipotecaria derivante da atto di mutuo a favore di _____ (R.G. n° _____)
 - la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare a favore _____
- _____).

Il tutto è stato integrato con una nuova verifica del sottoscritto presso gli uffici della conservatoria (di cui alla certificazione qui allegata col n°10) che conferma il contenuto della relazione notarile, non esistendo ulteriori formalità.

Ulteriormente sono stati prodotti i documenti catastali, ovvero estratto di mappa Catasto terreni dell'immobile.

Lo scrivente integra qui le produzioni, allegando la planimetria catastale agli atti dell'immobile, debitamente acquisita (allegato 3).

3.b) Stima sommaria dell'immobile - Determinazione del valore di mercato dell'immobile con riferimento ai valori OMI - Criterio e determinazione valore del bene

Alla stregua della descrizione del bene di cui ai punti seguenti e delle considerazioni effettuate, tenuto conto dello scopo della presente, lo scrivente procede alla stima richiesta.



Per quanto concerne la valutazione si è ritenuto opportuno procedere alla stima con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo basato sulla determinazione sintetica del più probabile valore commerciale del bene riferito all'attualità, assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie lorda coperta e/o scoperta.

Viene osservato –preliminarmente- che la definitiva valutazione del cespite è frutto di oggettive considerazioni generali che tengono conto della significativa, reale ed attuale appetibilità di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello di cui trattasi, ovvero ubicazione, disponibilità parcheggi della zona, distanza da centri e servizi e mezzi pubblici (le prime) nonché forma, consistenza, manutenzione razionalità distributiva, esposizione, luminosità, conservazione, finiture ed impianti (le seconde).

I parametri estimativi sono stati valutati attraverso la preventiva consultazione delle banche dati ufficiali con particolare riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ed in secondo luogo attraverso la valutazione specifica del bene, dovendo riferirsi –nel particolare- al contesto ed alle qualità particolari dello stesso.

I dati elaborati sono stati comunque confrontati, sia con informazioni assunte presso operatori commerciali della zona di appartenenza del bene, relativamente alla compravendita di immobili residenziali estimativamente paragonabili a quello in oggetto, tenuto



conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare della zona sia con i valori indicati dall'OMI.

I valori unitari (a mq) delle quotazioni OMI relative alla zona in questione (ultimi dati disponibili del 1° semestre 2015) indicano un valore minimo a residenziale per abitazioni in normali condizioni pari ad € 690,00/mq ed un valore medio pari a circa € 950,00/mq su base superficie lorda (vedasi allegato 12).

Nella stima si tiene conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, in completa crisi, come noto, ed alla difficoltà di vendita nonché della condizione cui l'immobile dovrà essere soggetto ad asta nonché –in maniera distinta- le correzioni dovute.

Il valore di stima (tenuto conto di quanto verrà detto in seguito sullo stato dell'alloggio, soprattutto in ordine alle condizioni di manutenzione individuali del bene e generali dell'edificio) può essere inquadrato attualmente in € 850,00/mq.

Relativamente alle superfici si ha:

	sup. calp.	superficie lorda	coeff. corr.	superf. comm.le
alloggio	mq 52,20	mq 67,30	x 1,00	mq 52,20
rip.al piano	mq 3,05	mq 3,75	x 0,30	mq 1,10
rip.al piano atrio	mq 2,60	mq 3,25	x 0,20	mq 0,65
cantina esterna	mq 7,20*	mq 10,00*	x 0,20	<u>mq 2,00</u>
<i>i dati sono frutto dei rilievimetrici eseguiti</i>			Totale	mq 55,95

* ricavati su carta per impossibilità di accesso



Conteggi di stima:

Valore di stima al lordo delle correzioni:

mq 55,95 x € 850,00/mq= € 47.557,50

Da tale somma sono da detrarre le correzioni di stima dovute a:

- costi per pratica di sanatoria edilizia
 - oneri e spese professionista circa € 1.500,00 -
 - sanzione amministrativa € 1.033,00 -
 - diritti comunali procedura e bollo circa € 300,00 -
 - ottenimento nuova abitabilità € 500,00-
- costi per aggiornam.planimetrico catastale € 600,00-

Per un totale di costi pari a circa € 3.933,00.

**Valore di mercato (al netto delle correzioni) arrotondato
€ 43,600,00.**

3.c.1) Oggetto della stima

Forma oggetto della stima la piena proprietà dell'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare prodotto, ovvero **immobile sito in Ronco Scrivia (GE), Fraz. Borgo Fornari, Corso Trento e Trieste civ.197.**

Dati catastali:

L'unità immobiliare oggetto della stima risulta censita presso l'Agenzia del Territorio, Comune di Ronco Scrivia –catasto fabbricati in capo a

--



riferimento:

- foglio **28** – particella **326** – subalterno **3** – cat. **A/4** – classe **1** – vani **4,5** – Rendita **€ 227,76** (come da visura catastale allegata col n°2).

Confini

L'immobile confina:

- **a nord** con muri perimetrali su area comune condominiale mapp.326 Foglio 28 NCT;
- **a est** con fabbricato mapp. 322 N.C.T. Fg. 18 e muri perimetrali prospicienti piazzetta comune condominiale mapp. 326;
- **a sud** con unità imm.re C.E.U. mapp. 326 sub.4 e vano scale;
- **a ovest** con muri perimetrali su area mapp. 441 N.C.T. Fg. 18.

Destinazione Urbanistica:

Inerentemente la destinazione urbanistica, osserva lo scrivente che l'edificio è ricompreso nell'ambito della **Zona Z.A1** del vigente P.R.G. del Comune di Ronco Scrivia, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n°16 del 27/3/1998 ed approvato con D.P.G.R. n°123 del 10/09/2004 e di cui alla variante approvata con D.C.C. n°28 del 28/06/2006.

Tale risulta essere una zona di interesse storico ambientale (centro storico), di fondovalle con normativa puntuale, soggetta a vincolo idrogeologico (vedasi allegato n°9).



Provenienze e proprietà

L'alloggio risulta essere pervenuto :

.....) con atto di compravendita a
rogito Not. |
all'Ufficio Entrate di Genova
trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova |
(vedasi copia allegata col n°8).

➤ 3.c.2) Sommara descrizione e consistenza del bene:

Per la descrizione si faccia anche riferimento alla planimetria dello stato attuale qui allegata con il n°5 ed al rilievo fotografico qui allegato col n°6.

Parti comuni

L'edificio di cui fa parte l'immobile è una vecchia costruzione posta in prossimità del Corso Trento e Trieste, parte centrale, raggiungibile da una piccola piazzetta privata. Il condominio –in adiacenza ad altri– è dotato di 3 piani fuori terra, adibito ad abitazioni civili e locali cantine-magazzini (foto n°1-2-3-4-5-6-7).

La zona è servita da mezzi pubblici e sufficientemente dotata di negozi e servizi vari, tipici delle cittadine di periferia.

La struttura portante dell'edificio è in muratura; la copertura è a falde; le facciate generalmente sono rifinite con intonaco tinteggiato, il



quale –nei prospetti nord ed ovest- ricopre un rivestimento con lastre di ardesia (foto 6 e 7).

L'immobile è dotato portoncino in legno, a due ante (foto n°8).

Esiste un ampio atrio, con pavimentazione in piastrelle di cemento e pareti rivestite con intonaco tinteggiato (foto n°9-10).

Il vano scala ha pavimenti dei ballatoi in piastrelle ceramiche e pareti rivestite con intonaco; gradini e sottogradini sono in marmo e la ringhiera è in ferro verniciato (foto n°11-12-13).

Il condominio non è dotato di ascensore.

Lo stato manutentivo e conservativo delle parti comuni è da ritenersi assolutamente mediocre/scarso.

Come visibile dalle foto l'intero immobile risulta necessitare di interventi di manutenzione straordinaria soprattutto alle parti esterne, per carenti condizioni.

Alloggio

Trattasi di alloggio posto al primo piano.

L'appartamento è dotato di porta caposcala in legno ad un'anta (foto n°14) ed è costituito da piccolo ingresso/corridoio, 2 camere, soggiorno, cucinino e bagno.

I pavimenti sono rivestiti generalmente in piastrelle ceramiche; le pareti sono intonacate e tinteggiate a velatura / stucco veneziano: è presente una zoccolatura in parte in legno ed in parte in ardesia.



I soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Il tutto come evidenziato nelle foto n.ri 14-15-16-17-18-22-23-24-25-26-27-28.

L'altezza media interna è di mt. 2,95.

Le porte interne sono in legno.

Il **cucinino** è dotato di rivestimento a parete (in parte) con piastrelle ceramiche fino all'altezza di mt 1,60.

Il **bagno** presenta piastrelle ceramiche a parete fino al soffitto ed è dotato di tazza wc, bidet, lavabo e doccia oltre a scarico per lavatrice.. Le apparecchiature igienico-sanitarie sono di tipo comune (vedasi foto n.ri 19-20-21).

Le persiane -ad ante- sono in legno; le finestre sono parte in alluminio e parte in legno a vetro singolo.

L'impianto elettrico è sottotraccia, parzialmente sfilabile.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sono autonomi a mezzo di calderina posta nel cucinino, marca Ariston AS.

Lo stato di manutenzione generale è buono. L'alloggio è stato oggetto di interventi di ammodernamento e manutenzione effettuati non molti anni or sono, come indicato direttamente «

Sono necessari solo alcuni interventi manutentivi alle finestre ed agli infissi.



La distribuzione interna non è particolarmente razionale.
L'immobile non gode di particolare luminosità.

All'appartamento sono annessi **un locale ripostiglio al piano**, il cui accesso avviene dal ballatoio esterno (foto n°29), dotato di piccola finestrella, nonché **altro ripostiglio a piano atrio**, posto al piano terra, raggiungibile dall'atrio condominiale (foto n°30).

Ulteriormente all'unità risulta essere **pertinente un locale cantina**, posto al piano seminterrato e raggiungibile dall'esterno ovvero dalla piazzetta condominiale, posto -in proiezione- sotto la camera grande (foto n° 31-32). Tale locale non è stato reso ispezionabile all'interno per mancanza delle chiavi di accesso: la sua forma e consistenza è ricavata dalla planimetria catastale in atti.

➤ **3.c.3) Stato di occupazione/possesso**

L'immobile è oggi in possesso

Al momento dell'accesso era presente la

Non risulta in essere alcun contratto locatizio.

➤ **3.c.4) Formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

Come già indicato, il condominio di cui fa parte l'alloggio è privo di rappresentanza ovvero non è oggi presente alcun amministratore di condominio né sono state date indicazioni su oneri in corso e/o lavori decisi dalla comunità degli alloggi facenti parte dello stesso edificio.



Come riferito verbalmente le spese comuni sono costantemente suddivise in accordo con gli altri condòmini.

L'immobile –secondo quanto indicato dal tecnico comunale- non è soggetto ad alcun vincolo storico-ambientale.

Unico vincolo della zona è quello idrogeologico, ininfluenza ai fini di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

➤ **3.c.5) Formalità: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli non opponibili all'acquirente**

Come risulta dalla certificazione notarile, tutte le iscrizioni e trascrizioni del ventennio integrate dalle visure effettuate dallo scrivente (senza che ne siano state trovate altre) risultano essere già riportate.

Quelle di pregiudizio sono le seguenti:

- nota di iscrizione ipotecaria derivante da atto di mutuo a favore

di

2000

Il tutto come da dettaglio Allegato 10



➤ **3.c.6) Conformità catastale ed urbanistica – regolarità edilizia – decreto di abitabilità**

Sono state effettuate ricerche ed istanza presso il Comune di Ronco Scrivia l'Agencia del Territorio (Catasto), al fine della verifica della regolarità progettuale / amministrativa e catastale.

Da quanto emerso dagli archivi dell'edilizia privata (Ufficio Progetti ed Ufficio Condono Edilizio), ad oggi non emerge l'esistenza di progetti relativi al fabbricato ed all'unità immobiliare in questione (vedasi dichiarazione del Comune di Ronco Scrivia allegato n°11).

Viene rilevato che lo stato attuale dell'alloggio **NON** risulta conforme alla planimetria attualmente agli atti dell'Agencia del Territorio di Genova (Catasto), inserita in occasione della denuncia di variazione catastale elaborata dall'Ing. Enzo Semino e depositata prima dell'atto di acquisto in data 22/04/1974, ma a quella originaria presentata in data 22/04/1974.

Le difformità sono relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, e modifica della destinazione dei singoli vani.

Decreto di abitabilità

Così come non risulta agli atti del Comune alcuna pratica di progetto originario, Non è esistente alcun decreto di abitabilità.

➤ **3.c.7) – 3.f) Divisibilità dell'immobile e lotti**

Risulta oggetto di pignoramento la piena proprietà e quindi l'intero immobile in questione.

La procedura non necessita quindi di accertamenti e verifiche inerenti la formazione di lotti, riservati ai pignoramenti di tipo "parziale".



➤ **3.d) Segnalazione necessità interventi di sanatoria ed aggiornamento catastale e relativi costi**

Allo stato, onde rendere regolare l'immobile dal punto di vista amministrativo è necessario presentare una pratica di sanatoria edilizia ai sensi della L.R. 16/08 (art.43 – permesso di costruire in sanatoria per opere eseguite post anno 2005, con riferimento a base dello stato originario catastale del 1974) attraverso la presentazione di progetto ad hoc nonché provvedere alla pratica di aggiornamento catastale da parte di professionista abilitato.

E' altresì necessario ottenere (come anche indicato dall'ufficio tecnico del Comune di Ronco Scrivia) l'abitabilità dell'alloggio attraverso le apposite procedure previste per legge.

I costi sono già stati stimati ed indicati in precedenza, nel paragrafo 3.b, relativo alla valutazione dell'immobile (a cui si rimanda), riepilogando che i costi complessivi sono pari a circa € 4.000,00.

Il bene non risulta soggetto a vincolo storico-architettonico né ambientale-paesaggistico.

Allo stato non sono noti né emersi altri vincoli e/o servitù sull'immobile.

➤ **3.e) Assoggettamento ad imposta di registro o IVA**

La vendita va soggetta ad imposta di registro.

➤ **3.g) Certificazione energetica**

Vista la mancanza certificato APE, lo scrivente ha provveduto a far elaborare lo stesso da ausiliario incaricato (vedasi allegato n°7).



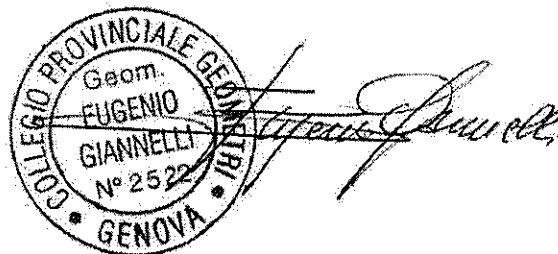
L'attestato occorrente è stato presentato in data 04/12/2015 e riporta il protocollo n°57281, avente scadenza il 04/12/2025.

Con quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di avere risposto ai quesiti.

Contestualmente si invia una copia della presente al precedente (vedasi allegato 13) , rimanendo a disposizione per ricevere eventuali osservazioni e per fornire ogni eventuale chiarimento.

Si ringrazia fin d'ora per l'attenzione e rimanendo a disposizione per ogni occorrenza e/o chiarimento, il sottoscritto rassegna la presente con vivi ossequi.

Il C.T.U.



Geom. Eugenio Giannelli

Genova, 18 dicembre 2015

ALLEGATI:

- 1) Copia atto di pignoramento immobiliare;
- 2) Certificato di visura catastale;
- 3) Planimetria catastale del 1974 sostituita dalla planimetria catastale attualmente agli atti;



- 4) Copia raccomandata inviata per accesso e verbale delle operazioni;
- 5) Planimetria immobile;
- 6) Rilievo fotografico;
- 7) Copia attestato di certificazione energetica n°57281 del 4/12/2015;
- 8) Atto di provenienza;
- 9) Stralcio P.R.G. e norme di attuazione;
- 10) Visura ipocatastale;
- 11) Istanza e risposta Ufficio Tecnico Comune di Ronco Scrivia;
- 12) Stralcio valori Osservatorio Immobiliare;
- 13) Documenti attestanti la trasmissione della perizia alle parti;

