

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. D. BIANCHI
ESECUZIONE R.E. n° 889/2013

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. D. BIANCHI, prestando giuramento di rito nell'udienza del 3/12/2014.

In tale occasione veniva ritirato il fascicolo e la documentazione ipocatastale relativa agli immobili 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;
- 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

Geom. Jonny ANTICHI
Studio Tecnico Professionale

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

- 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;
 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, il CTU proceda alle necessarie attività idonee a renderlo vendibile per il Professionista delegato;
- e – accerti il CTU 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 chiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore);
- f – nel caso si tratti di quota indivisa, dica, 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 – il perito dovrà, altresì procedere alla redazione dell'APE;
- h – il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.

...”

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 25 marzo 2015.

Termine che è stato poi oggetto di proroga a seguito della specifica istanza presentata dallo scrivente, in data 9 febbraio 2015, per la mancata disponibilità all'accesso degli immobili di Via Sergio Piombelli oggetto della procedura.

Tali incombenze si sono concluse solamente in data 2 aprile 2015 con ausilio della So.Ve.Mo. (vedasi verbale ALLEGATO 1).

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE ARTICOLATO:

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

B) I beni immobiliari oggetto delle operazioni peritali in oggi sono composti da:

Lotto A (Via Sergio Piombelli 44 r. - laboratorio):

mq 89 lordi circa (mq 84 netti circa) di superficie laboratorio:

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

mq 89 lordi x 450 €/mq = € 40.050 (quarantamilacinquanta);

Lotto B (Via Sergio Piombelli 44 r. - magazzino):

mq 55 lordi circa (mq 49 netti circa) di superficie magazzino:

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

mq 55 lordi x 250 €/mq = € 13.750 (tredicimilasettecentocinquanta);

Lotto C (Via Lavagnino 6/3 - appartamento):

mq 109 lordi circa (mq 87 netti circa) di superficie residenziale:

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

mq 109 lordi x 600 €/mq = € 65.400 (sessantacinquemilaquattrocento).

C) Relazione di stima:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

Gli immobili in oggetto risultano ubicati nel Comune di Genova e così identificati:

Lotti A e B unità laboratorio e magazzino poste in fabbricati indipendenti ma facenti parte entrambi dello stesso complesso composto anche da altre unità di diversa proprietà sito al civ. 44r di Via Sergio Piombelli ed attualmente confinano:

Lotto A:

- a nord: con terrapieno;
- a sud: con spazio carrabile comune;
- ad ovest: con spazio carrabile comune;
- ad est: con magazzino sub.55 collegato anche internamente.

Lotto B:

- a nord: con terrapieno;
- a sud: con spazio carrabile comune;
- ad ovest: con distacco verso altra unità;
- ad est: con spazio carrabile comune.

Lotto C unità residenziale identificata con l'interno 3, posta al piano primo dello stabile identificato con il civ. 6 di Via Lavagnino ed attualmente confina: **

Lotto C:

- a nord: con Via Lavagnino;
- a sud: con Via Lavagnino;
- ad ovest: con Via Lavagnino;
- ad est: con civ.4.

I beni risultano iscritti al N.C.E.U. del Comune di Genova con i seguenti dati dedotti dai certificati catastali di riferimento (ALLEGATO 2):

	Lotto A	Lotto B	Lotto C
Sezione	RIV	RIV	COR
Foglio	36	36	73
Mappale	1560	1560	878
Subalterno	5	6	14
Zona Censuaria	4	4	3
Categoria	C/3	C/2	A/3
Classe	4	4	3
Consistenza	61 mq	39 mq	7,5 vani
Rendita Catastale	308,74 Euro	151,06 Euro	697,22 Euro

Da apposita ricerca presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Genova sono risultate reperibili le planimetrie di riferimento delle unità in questione (ALLEGATO 3).

Dalla comparazione dei documenti planimetrici catastali delle unità con l'assetto distributivo rilevato dallo scrivente C.T.U. durante le o.p. risulta nel dettaglio quanto segue:

il Lotto A e B risultano conformi ed il Lotto C presenta alcune modifiche distributive interne.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI.

Lotti A e B: Trattasi di due unità laboratorio e magazzino in due manufatti indipendenti site in Genova e contraddistinte dal civico 44r di Via Sergio Piombelli, facenti parte di un complesso oggetto di condono edilizio composto anche da altre unità di diversa proprietà.

Il complesso risulta collocato a margine (traversa di Via Canepari) della zona residenziale del quartiere di Rivarolo, nella zona sottostante ad un viadotto dell'Autostrada A7, in aderenza con stabili residenziali.

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

Le rifiniture esterne, così come le strutture, sono di tipologia grezza trattandosi di fetazioni parzialmente condonate.

Da un esame visivo, in sede di o.p., le componenti private e comuni (prospetti, coperture e corsia di manovra comuni) risultano in pessime condizioni manutentive.

Il complesso risulta accessibile, tramite un cancello carrabile ad apertura manuale, direttamente da Via Sergio Piombelli.

I due manufatti, all'interno del complesso, risultano raggiungibili con un percorso interno carrabile.

I due manufatti, oggetto della procedura peritale, come meglio evidenziato dall'allegato planimetrico e dalla documentazione fotografica di riferimento riferita alle o.p. (ALLEGATO 4), sono limitrofi tra di loro e prospettano all'esterno su due lati per il Lotto A (a sud ed a ovest) e su tre lati per il Lotto B (a sud, a ovest e ad est).

Gli interni sono attualmente in pessime condizioni con impianti inesistenti e/o non a norma e serrande d'accesso ad apertura manuale di recupero .

In generale gli immobili in questione sono in precarie condizioni.

Si precisa inoltre che il Lotto A risulta collegato internamente tramite una porta con un'altra unità non oggetto della procedura ma sempre di proprietà dell'esecutato, censita al N.C.E.U. alla sezione RIV foglio 36 mappale 143 subalterno 55 (magazzino).

Lotto C: Trattasi di un' unità residenziale sita in Genova, posta al piano primo di un modesto edificio, e contraddistinta dall'interno 3 del civico 6 di Via Lavagnino.

Tale stabile risulta collocato sulle alture del quartiere di Cornigliano, al confine con il quartiere di Borzoli, in aderenza con altri edifici simili di origine rurale la cui costruzione è antecedente al 1942.

Il complesso risulta ubicato in zona AR-PA del PUC 2015 del Comune di Genova.

Le rifiniture esterne sono di tipologia popolare, la struttura portante è in muratura con solai in legno in parte rigenerati/manutenzionati nel tempo.

Da un esame visivo, in sede di o.p., le componenti private e comuni (prospetti, coperture e terrazza-veranda) risultano in mediocri condizioni manutentive.

L'appartamento, oggetto della procedura peritale, come meglio evidenziato dall'allegato planimetrico e dalla documentazione fotografica di riferimento riferita alle o.p. (ALLEGATO 4), è posto al piano primo (terra per l'accesso a raso da un distacco su strada) del corrispondente edificio residenziale e prospetta all'esterno su tre lati (a sud e a nord con finestre e ad ovest senza aperture).

Gli interni sono attualmente in condizioni obsolete così come gli impianti (non vi è riscaldamento).

3. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEI BENI.

Attualmente i beni oggetto di stima risultano in capo a

– proprietario per l'intero a seguito di Atto di Compravendita del 16 febbraio 2001 rep. n°62901 a firma Notaio FIGARI Giorgio per i Lotti A e B, Atto di Compravendita del 02 settembre 1987 rep. n°17810 a firma del Notaio DI PAOLO per il Lotto C, e, successivamente (31 maggio 2013), per tutti gli immobili accettazione eredità per le quote – come riportato e desumibile dai

certificati catastali prodotti che risultano non perfettamente allineati in quanto è ancora riportata la quota di 1/2 de' ...

Dalla lettura di tale atto in Conservatoria risulterebbe acquistato anche il lastrico solare di copertura del Lotto B, seppur quest'ultimo – in oggi – risulti censito separatamente (sub. 8) ed intestato ai dante causa (...), così come il ripostiglio esterno a ridosso (sub. 7).

Ad oggi i beni Lotti A e B risultano occupati senza contratti di locazione a due soggetti distinti identificati sul verbale dal custode giudiziario.

Altresì si rilevano più vetture sul piano lastrico del Lotto B (adibito a posteggio scoperto e di cui alla precisazione precedente), mentre il Lotto C è utilizzato direttamente dall'esecutato (residenza principale).

Il verbale riporta anche lo stato di occupazione dell'immobile sub. 55 (formalmente non pignorato all'esecutato), ma unito di fatto al sub. 5 (Lotto A).

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

Gli immobili di cui al Lotto B (acquistati in data 16/2/2001 con la sola istanza presentata) non risultano formalmente condonati, come deducibile dalla documentazione di riferimento. Per i restanti Lotti non vi sono vincoli.

5. 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 5). 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 23/09/1987 r.p.18588 r.g.28456 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- Iscrizione del 22/02/2001 r.p.1066 r.g.5151 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- Iscrizione del 02/01/2008 r.p.31 r.g.91 ipoteca giudiziale derivante da decreto

ingiuntivo;

- Trascrizione del 18/12/2013 r.p.25856 r.g.33736 verbale di pignoramento immobili.

6 . REGOLARITÀ EDILIZIA.

Lotto A:

Dal punto di vista urbanistico il complesso in cui risulta ubicato il bene immobiliare è stato edificato in data antecedente al 15 marzo 1985 ed autorizzato in sanatoria con provvedimento di Condono Edilizio N° 6362 del 10 novembre 2004 di cui alla domanda N° 3693 del 1 marzo 1995 a firma Geom. PICCINELLI Luciano (ALLEGATO 6).

Dal punto di vista edilizio l'assetto interno ed esterno dell' unità, così come rilevato dallo scrivente durante le o.p., risulta conforme a tale pratica di condono ed alla planimetria catastale datata 24 ottobre 2000.

Lotto B:

Si deve premettere che il documento di cui sopra evidenzia un diniego nel merito dell'iter per tali manufatti (ubicati nella fascia di rispetto autostradale) pertanto – allo stato – non risultano regolarizzati.

Si rileva inoltre la presenza di una piccola tettoia sul prospetto nord-est del Lotto B già oggetto di ingiunzione di demolizione da parte del Comune di Genova.

Altresì si evidenzia contestualmente che la copertura del Lotto B, adibita a lastrico solare e di cui alle note rese in precedenza circa la titolarità, è – allo stato – impropriamente usata come posteggio.

Lotto C:

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

Dal punto di vista edilizio l'assetto interno dell' unità, così come rilevato dallo scrivente durante le o.p., risulta non conforme alla planimetria catastale datata 22 dicembre 1986 per alcune modifiche di distribuzione interna.

Tale planimetria riporta già l'indicazione di terrazzo coperto laddove in oggi risulta presente una veranda (vedasi sequenze fotografiche di riferimento).

Da apposite ricerche c/o il Comune di Genova (settore edilizia privata e condono edilizio)

non sono state reperite altre pratiche per gli immobili in oggetto.

Tutti gli immobili oggetto della procedura non risultano dotati di decreto di abitabilità/agibilità, come certificato dall'ufficio competente (ALLEGATO 7).

7. FORMAZIONE LOTTI.

Si è ritenuto di suddividere gli immobili oggetto della procedura in 3 lotti distinti vendibili separatamente:

Lotto A: unità laboratorio sita in Via Sergio Piombelli 44r;

Lotto B: unità magazzino sita in Via Sergio Piombelli 44r;

Lotto C: unità residenziale sita in Via Lavagnino 6/3.

D) Gli immobili risultano tutti regolarmente accatastati, ma il Lotto C deve essere oggetto di una denuncia di variazione catastale coniugata ad una pratica comunale di sanatoria per le modifiche interne.

E) La vendita è soggetta ad imposta di registro trattandosi di beni privati.

F) La procedura riguarda l'intera quota dei tre immobili e la proprietà risulta essere per la quota dell'intero in capo all'esecutato.

G) CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (ALLEGATO 8) per l'immobile residenziale (Lotto C) ma non per gli altri due lotti in quanto per la loro tipologia (magazzino) non lo prevede la normativa ed il programma.

H) Stima degli immobili – Valore Venale (Metodo Sintetico-Comparativo)

Per quanto riguarda la stima degli immobili si procede alla determinazione del più probabile valore venale dei beni al fine di definire il prezzo base d'incanto dell'intera proprietà.

La stima dei beni è effettuata con metodo sintetico-comparativo in base al parametro del valore di metro quadrato di superficie lorda vendibile sulla base delle attuali condizioni degli

immobili che dal punto di vista manutentivo – come relazionato e documentato – risultano tutti i lotti in pessime ed obsolescenti condizioni.

La superficie delle unità è pari a:

- Lotto A : mq 64 + mq 25 soppalco = mq 89 lordi circa (mq 84 netti circa);
- Lotto B : mq 55 lordi circa (mq 49 netti circa);
- Lotto C : mq 105 + [(mq 17 veranda + mq 2 ripostiglio esterno) x 1/5] = mq 109 lordi circa (mq 87 netti circa).

Sono state eseguite ricerche sul mercato immobiliare delle zone ed è stato accertato che il prezzo unitario di superficie per immobili con caratteristiche molto simili a quelli in oggetto, in condizioni manutentive nella norma, oscilla tra:

- 600 ed i 900 €/mq per i laboratori;
- 500 ed i 700 €/mq per i magazzini;
- 1.200 ed i 1.800 €/mq per le residenze.

Tali quotazioni trovano comunque riscontro diretto – quale ulteriore riferimento fiscale in condizioni normalizzate – negli ultimi dati OMI disponibili dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio per le microzone catastali in questione (ALLEGATO 9) che risultano le più prossime agli immobili in oggetto.

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

Lotto A mq 89 lordi circa (mq 84 netti circa) di superficie laboratorio x 450 €/mq = € 40.050 (quarantamilacinquanta);

Lotto B mq 55 lordi circa (mq 49 netti circa) di superficie magazzino x 250 €/mq = € 13.750 (tredicimilasettecentocinquanta);

Lotto C mq 109 lordi circa (mq 87 netti circa) di superficie residenziale x 600 €/mq = € 65.400 (sessantacinquemilaquattrocento);

per un valore totale stimato pari a € 119.200 (centodiciannovemiladuecento) per l'intera proprietà in oggetto.

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

Geom. Jonny ANTICHI

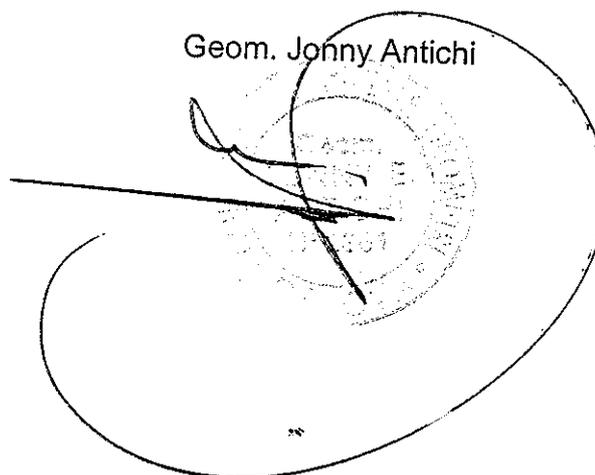
Studio Tecnico Professionale

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

e/o integrazione occorrente.

Con ossequio.

Genova li, 14 aprile 2015



Allegati:

- 1 – verbali SO.VE.MO.;
- 2 – certificati catastali;
- 3 – planimetrie catastali;
- 4 – rilievi planimetrici e fotografici;
- 5 – visura c/o conservatoria;
- 6 – condono edilizio;
- 7 – attestazione agibilità;
- 8 – attestato di prestazione energetica;
- 9 – stralci banca dati OMI.