

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. D. BIANCHI
ESECUZIONE R.E. n° 360/2017

Procedura promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

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 24/01/2018.

In tale occasione veniva 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

Geom. Jonny ANTICHI
Studio Tecnico Professionale
Via C. Barabino 30/2 - 16129 Genova - Tel. 010-542300 Fax 010-5451732



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 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 quelle 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



condominali 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 15 gg. prima dell'udienza disposta per il 09 maggio 2018.

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 costituito da:

Unità residenziale sita a Genova in Via Santa Maria di Castello civ.22 int.13 sc.B:

costituita da mq 82 lordi circa (mq 69 netti circa) di superficie.

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

mq 82 lordi circa x 1.100 €/mq = € 90.200 (novantamiladuecento).

C) Relazione di stima:

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

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

unità residenziale int.13 sc.B posta al piano terzo del fabbricato identificato con il civ.22 di Via Santa Maria di Castello ed attualmente confina:

a nord: con int.12 e pianerottolo condominiale;

a sud: con civ.24;

ad ovest: con cortile condominiale;

ad est: con int.14.

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	GEA
Foglio	84
Mappale	347

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

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



Subalterno	20
Zona Censuaria	1A
Categoria/Qualità	A/4
Classe	6
Consistenza	4,5 vani
Rendita Catastale	325,37 €

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 evidenzia che la stessa non risulta conforme in quanto sono state eseguite delle modifiche interne.

Consistenti, sommariamente, nell'ampliamento della cucina con contestuale riduzione del w.c. e la realizzazione di un ripostiglio su fondo del vano di ingresso.

Si rileva altresì la presenza di una piccola finestra nel w.c. non presente sulla catastale di impianto ma la si reputa un mero errore grafico in quanto risulta comune sulla verticale in tutta la colonna di appartamenti, come peraltro deducibile dalla corrispondente sequenza esterna.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.

Trattasi di un'unità residenziale posta al piano terzo scala B facente parte dello stabile condominiale sito in Genova e contraddistinto dal civico 22 di Via Santa Maria di Castello.

Il bene immobiliare risulta ubicato nel centro storico della città, nella zona tra Stradone Sant'Agostino e Piazza Cavour e posto in aderenza con altri stabili residenziali di analoga tipologia costruttiva.

Il condominio risulta ubicato in zona AC-CS del PUC 2015 (edificio di tipo C secondo la classificazione del Centro Storico) del Comune di Genova.

Le rifiniture esterne sono di tipologia popolare senza particolari caratteri architettonici e



artistici di pregio.

Da un esame visivo, in sede di o.p., i prospetti condominiali risultano in mediocri condizioni manutentive così come il vano scale condominiale, mentre non è stato possibile esaminare lo stato conservativo della copertura.

Lo stabile non risulta dotato di impianto ascensore.

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 un unico lato: verso il cortile condominiale interno.

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

L'immobile non dispone di nessuna pertinenza.

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

- Proprietà attuale: [REDACTED] proprietario per l'intero dal 15 giugno 2004;
- [REDACTED] nata a Genova l' 01/03/1973 e [REDACTED] nato a San Severo (FG) il 25/02/1974 proprietari per un mezzo ciascuno in regime di separazione dei beni dal 27 luglio 2000 al 15 giugno 2004;
- [REDACTED] nato a Serra San Bruno (VV) il 28/09/1967 proprietario per l'intero dall' 11 ottobre 1996 al 27 luglio 2000.

4. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEL BENE.

Attualmente il bene oggetto di stima risulta in capo a [REDACTED] nato a Pozzomaggiore (SS) [REDACTED] – proprietario per l'intero a seguito di Atto di Compravendita del 15 giugno 2004 rep. n° 74961 a firma Notaio Lizza.

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

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

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



Ad oggi l'appartamento risulta utilizzato dalla [REDACTED] (ex moglie dell'esecutato) e da [REDACTED] come si evince dalla Sentenza del Tribunale fornita dalla stessa in sede di accesso peritale (ALLEGATO 4).

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 5).

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 6).

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 23/06/2004 r.p. 7083 r.g. 30326 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- Trascrizione del 18/07/2014 r.p. 12989 r.g. 16623 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 15/05/2017 r.p. 10488 r.g. 15312 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 ben prima del 1942 (centro storico) e non dispone di un progetto costruttivo.

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

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



Dal punto di vista edilizio l'assetto interno dell' unità residenziale, così come rilevato dallo scrivente durante le o.p., non risulta conforme alla distribuzione interna riportata nella planimetria catastale di riferimento datata 30 settembre 1940, in quanto sono state eseguite delle modifiche interne.

Queste consistono nell'ampliamento della cucina con contestuale riduzione del w.c. e la realizzazione di un ripostiglio ricavato nell'ingresso.

La presenza di una piccola finestra nel w.c. (non inserita sulla catastale di impianto) si reputa un mero errore grafico in quanto elemento rilevato esternamente in tutta la colonna di appartamenti sulla verticale.

Da apposite ricerche c/o il Comune di Genova (settore edilizia privata e condono edilizio) non è stata reperita alcun tipo di pratica per l'immobile in oggetto.

Le difformità interne riscontrate non sono del tutto sanabili in quanto il servizio igienico presenta una larghezza minima fuori norma (80 cm scarsi) ed inoltre vi si accede attraverso la cucina senza nessun filtro (antibagno).

Non ci sono controindicazioni particolari per le restanti modifiche interne (ripostiglio).

Per tali aspetti dovranno quindi essere eseguiti dei lavori di adeguamento e/o richieste deroghe per normarlo mediante opportune pratiche edilizie (sanatoria con completamento).

Il costo professionale di tale regolarizzazione ha un prezzo indicativo di € 1.000 / 1.500 oltre a IVA e versamenti per istruttorie pratiche ed alle sanzioni dovute per quanto sopra.

Per gli esterni (finestra w.c.) dovrà essere inoltrata una pratica per opere eseguite in difformità da titoli edilizi originari (riferendosi alla catastale di impianto essendo l'immobile antecedente al 1942) del costo approssimativo analogo a quella precedente, oltre ad una sanzione amministrativa di € 516.

Il civ. 22 di Via Santa Maria di Castello non risulta dotato di decreto di abitabilità/agibilità ma



lo stesso risulta fabbricato antecedentemente alla normativa di riferimento risalente al 1934.

8 . CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Si è provveduto a richiedere c/o il competente Ufficio copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (ALLEGATO 7) già esistente in banca dati per l' immobile.

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 82 lordi circa (mq 69 netti circa) 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, oscilla tra:

- 1.300 ed i 2.000 €/mq per le abitazioni di tipo economico (A/3).

Tali quotazioni trovano riscontro diretto – nel riferimento fiscale in dei dati OMI disponibili dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio per le microzone catastali in questione (ALLEGATO 8) – in normale stato conservativo.

Si reputa, conseguentemente a quanto sopra relazionato, di valutare in oggi come segue:
mq 82 lordi circa (mq 69 netti circa) di superficie residenziale.

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

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



ha un valore di mercato (stimato sulla superficie commerciale di riferimento) come segue:
mq 82 lordi x 1.100 €/mq = € 90.200 (novantamiladuecento).

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, 12 marzo 2018

Geom. Jonny Antichi

Allegati:

- 1 – certificato catastale;**
- 2 – planimetria catastale;**
- 3 – rilievo planimetrico e fotografico;**
- 4 – sentenza;**
- 5 – resoconto amministrazione;**
- 6 – visura conservatoria;**
- 7 – attestato di prestazione energetica;**
- 8 – stralcio banca dati OMI.**

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

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

