

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. R. BONINO

ESECUZIONE R.E. n° 458/2017

Procedura promossa da:

Condominio Via Fassicomo 3

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. BONINO, prestando giuramento di rito c/o la cancelleria il 21/09/2017.

In tale occasione veniva disposto 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 procedente 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

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

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



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; rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica;

c - 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 termine sino a 30 gg. prima dell'udienza fissata per il 9 gennaio 2018.

Termine che è stato poi oggetto di differimento (30 giorni di proroga) a seguito di specifica istanza dello scrivente per la richiesta di accesso forzoso e della nomina di custode giudiziario, in quanto il tentativo di accesso ordinario è risultato infruttuoso.

L'immobile è risultato accessibile solamente in data 7 dicembre 2017 grazie all'ausilio della Sovemo (vedasi verbale ALLEGATO 1).

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

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



Rendita Catastale 27,27 €

Da apposita ricerca presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Genova è risultata reperibile la planimetria dell'unità oggetto della procedura (ALLEGATO 3).

Dalla comparazione tra lo stato catastale con l'assetto rilevato dallo scrivente C.T.U. durante le o.p. si è rilevato che l'immobile risulta sostanzialmente conforme ad eccezione della mancata rappresentazione della piccola nicchia di areazione.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.

Trattasi di una cantina posta al piano terra, insieme ad altre cantine di altra proprietà, dello stabile condominiale sito in Genova e contraddistinto dal civ. 3 di Via Eugenio Fassicomò.

Il bene immobiliare risulta ubicato nel del quartiere di Marassi; lo stabile risulta posizionato in angolo con Corso De Stefanis.

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

Le rifiniture esterne sono di tipologia popolare senza caratteri architettonici di pregio.

Da un esame visivo, in sede di o.p., i prospetti condominiali risultano in mediocri condizioni manutentive, mentre non si è potuto verificare lo stato conservativo della copertura.

L'atrio condominiale risulta in sufficienti condizioni manutentive.

La cantina oggetto della procedura ha accesso diretto dal corridoio cantine comune al quale si accede direttamente dal cavedio condominiale, senza passare da nessuno dei quattro vani scale presenti nell'edificio.

L'immobile oggetto della procedura peritale, come meglio evidenziato dall'allegato planimetrico e dalla documentazione fotografica di riferimento riferita alle o.p. (ALLEGATO 4), ha solo una piccola bucatara per l'areazione verso l'esterno.

L'unità risulta in precarie condizioni manutentive interne (necessita di riordino); risulta presente un soppalco in legno (arredo) semplicemente appoggiato su delle travi in ferro.

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

- Proprietà attuale _____ proprietario per l'intero dall' 1 febbraio 2011;

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

Via C. Barabino 10/2 - 16129 Genova - Tel. 010-542300 Fax 010-5451732 - studioantich@bommail.it



- [redacted] nata a [redacted] proprietaria per l'intero dal 07 maggio 2010 all' 1 febbraio 2011;
- [redacted] to a [redacted] 4 proprietario per l'intero dal 21 febbraio 2001 al 07 maggio 2010;
- [redacted] a nato a [redacted] del Golfo (TP) il [redacted] / e [redacted] nata a [redacted] proprietari per 1/2 ciascuno dal 02 aprile 1981 al 21 febbraio 2001.

4. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEL BENE.

Attualmente il bene oggetto di stima risulta in capo a [redacted] nato a Genova il [redacted] - c.f. [redacted] proprietario per l'intero a seguito di Denuncia di Successione del 10 luglio 2014 n°3190 con validità dall' 1 febbraio 2011.

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

Ad oggi l'unità risulta occupata dall'esecutato ovvero dal padre Sig. [redacted] quale genitore esercente la podestà sul minore.

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:

- Trascrizione del 27/06/2017 r.p. 13874 r.g. 20172 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 realizzato con progetto n° 80 del 1907 (ALLEGATO 7).

Dal punto di vista edilizio l'assetto dell' unità oggetto della procedura, così come rilevato dallo scrivente durante le o.p., non risulta comparabile con tale progetto che è composto solo da una planimetria generale e da una sezione dove però si vede chiaramente l'esistenza del piano cantine.

Da apposite ricerche c/o il Comune di Genova (settore edilizia privata e condono edilizio) non sono state reperite ulteriori pratiche per l'unità in oggetto.

A fronte di quanto esposto in precedenza non si ritiene che l'immobile debba essere oggetto di sanatoria e che quindi sia regolare.

Il civ. 3 di Via Eugenio Fassicomo non risulta dotato di decreto di abitabilità/agibilità in quanto costruito antecedentemente alla normativa di riferimento del 1934.

8 . CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Non si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità in oggetto in ragione della sua tipologia e della sua categoria, per il quale non deve esserne provvisto.

D) La procedura riguarda l'intera quota di proprietà del bene e l'esecutato (minore) 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'

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

Via C. Barabino 10/2 - 16129 Genova - Tel. 010-542300 Fax 010-5451732 - studioantichi@hotmail.it



immobile che dal punto di vista manutentivo – come relazionato e documentato – risultano internamente da riordinare.

La superficie dell' unità è pari a:

- mq 7 lordi circa (mq 5,40 netti circa) di superficie destinata a cantina.

Sono state eseguite ricerche sul mercato immobiliare della zona ed è stato accertato che il prezzo unitario di superficie per immobili con destinazione a magazzino in condizioni nella norma, oscilla tra:

- 500 ed i 1.000 €/mq per i magazzini (C/2).

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

Per l'immobile in oggetto, essendo una piccola cantina all'interno di un edificio residenziale in zona sottomessa ed esondabile, si reputa conseguentemente di valutare in oggi come segue:

mq 7 lordi circa (mq 5,40 netti circa) di superficie cantina;

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

mq 7 lordi circa x 500 €/mq = € 3.500 (tremilacinquecento).

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, 11 dicembre 2017

Geom. Jonny Antichi

Allegati:

- 1 – verbale Sovemo;
- 2 – certificato catastale;
- 3 – planimetria catastale;
- 4 – rilievo planimetrico e fotografico;
- 5 – resoconto amministrazione;
- 6 – visura conservatoria;
- 7 – documentazione comunale;
- 8 – stralcio banca dati OMI.

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale s

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

