

Geom. EUGENIO GIANNELLI  
CONSULENTE TECNICO CORTE D'APPELLO DI GENOVA  
CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE 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° 24 / 2016 R. E.

G.E. : Dott. DAVINI

RELAZIONE FINALE DEL C.T.U.

SPA COFINCAF

procedente

(Avv.to P. Pesce)

CONTRO

esecutati

IMMOBILE OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

Unità immobiliare ad uso abitativo sita in USCIO (GE)

Via Banchi 5

ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE1) 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 SPA COFINCAF contro i Sigg.ri.

, con incarico di procedere:

- a) a verificare la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;  
a provvedere, 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 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 del 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;

b) a far constatare nella 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 all'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 ed 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'articolo 36 del Decreto Presidente della Repubblica del 06 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40 comma sesto della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 8) la redazione, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.
- c) 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.”

## 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 e si acquisiva la documentazione catastale (oggi agli atti dell'ufficio) identificativa del bene (vedasi allegati qui prodotti con i n.ri 2 e 3).

Si provvedeva altresì a svolgere altre ricerche e precisamente:

- verifica degli eventuali progetti che hanno interessato l'immobile in questione;
- verifica di eventuali ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni di pregiudizio sul bene oltre a quelle prodotte dalla parte precedente;

In data 10/10/2016 -previo avviso per raccomandata a/r al debitore ed al creditore precedente (a mezzo legale) come da allegato 4- si espletava l'accesso presso l'immobile in questione, alla presenza oltreché del sottoscritto CTU, anche degli esecutati.

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 prendeva atto di tutti gli elementi necessari per procedere alla stima richiesta.

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

Al contempo lo scrivente incaricava tecnico ausiliario per la redazione dell'attestato di certificazione energetica (APE).

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 al verbale delle operazioni, qui allegato col n°4 ed ai documenti quivi allegati.

### 3) RISPOSTE AI QUESITI

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

Per quanto riguarda la documentazione presentata dal precedente (anche in relazione all'aggiornamento delle visure ipocatastali successivamente indicate nella presente relazione all. 10), non vengono rilevate incompletezze.

a.1) Determinazione del valore di mercato dell'immobile

    Criterio e determinazione valore del bene

Alla stregua della descrizione e delle considerazioni sopra riportate, 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 di Genova 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, con informazioni assunte presso stimati professionisti ed 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 città ed in particolare della zona di ubicazione del bene, che hanno confermato le quantificazioni effettuate.

I valori unitari (a mq) delle quotazioni relative alla zona in questione indicano un valore minimo a residenziale per alloggi di tipo economico in normali condizioni pari ad € 1.150,00/mq ed un valore medio per abitazioni civili pari a circa € 1650,00/mq (zona OMI B1 – microzona 1 – vedasi allegato 9).

Gli ultimi dati a disposizione sono quelli relativi al 2° semestre 2016.

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

Premesso che:

- l'alloggio ha una superficie lorda commerciale calcolata pari a circa mq 132 (come rilievi metrici eseguiti) ma una superficie utile calpestabile sensibilmente inferiore;
- lo stato generale del bene è mediocre, necessitando di interventi di manutenzione ed ammodernamento;



- il valore di stima (tenuto conto di quanto verrà detto in seguito), può essere inquadrato attualmente in € 850,00,00/mq. si effettuano i seguenti conteggi

Appartamento sito in Recco, Via Banchi 5 con corti annesse

Valore del bene

mq commerciali alloggio 132,00 x € 750,00 /mq = € 99.000,00

ed arrotondando (eurocentomila) € 100.000,00

-----

#### b.1) Identificazione del bene oggetto di stima

Forma oggetto della stima la piena proprietà dell'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 29/01/2016 n.2375/1789, ovvero immobile abitativo sito in Uscio (GE), Via Banchi civ. 5.

Non si procede quindi alla suddivisione in lotti autonomi.

#### Confini

L'immobile confina:

- a nord con corte annessa, distacco e terrapieno
- a est ed ovest con altri fabbricati;
- a sud con muri perimetrali prospicienti corte annessa e distacco.

Dati catastali:

L'unità immobiliare oggetto della stima risulta censita presso l'Agenzia del Territorio, Comune di Uscio –catasto fabbricati- in capo agli esecutati, come di seguito indicato:

- foglio 11 – particella 256 – subalterno 2 – cat. A/4 – classe 4 – classe 1 - vani 7,5 – Rendita € 379,60 (come da visura catastale storica allegata col n°2).

In data 27/02/1996 n.730.1/1996, presso l'Agenzia del Territorio è stata presentata denuncia di variazione catastale, come da planimetria qui allegata con il sub.3.

#### Destinazione Urbanistica:

Osserva lo scrivente che l'edificio è compreso nell'ambito della Zona AR-TR del vigente strumento urbanistico del Comune di Uscio nonché nella zona Fq ricadente in versante destro del T. Lavagna, denominata zona di "frana quiescente (vedasi comunque l'allegato 7 per le complete norme di attuazione).

#### b.2) Descrizione sommaria e consistenza del bene:

Per la descrizione si faccia anche riferimento alla planimetria catastale qui allegata con il n°3 ed al rilievo fotografico qui allegato col n°5

L'immobile è un unico corpo, di vecchia costruzione, dotato di 3 piani fuori terra, posto al centro del nucleo di Uscio.

La struttura portante dell'edificio è in muratura; la copertura è falde; le facciate generalmente sono rivestite con intonaco tinteggiato.

Lo stato manutentivo e conservativo delle parti comuni è discreto.

Al piano terra trova ubicazione una cantina, con finiture allo stato grezzo.

Al piano primo, con accesso da nord si trova un piccolo ingresso, una cucina, un piccolo bagno ed un'ampia sala.

A mezzo di scala interna si raggiunge il piano secondo, dotato di una vano sala-disimpegno e una camera (divise da parete in legno), una ulteriore piccola cameretta ed un ripostiglio.

Con ulteriore rampa interna di scala si raggiunge il piano terzo, ove si trovano due piccole stanze.

L'altezza interna netta è piuttosto contenuta, variabile da mt 2,22 circa a mt 2,50.

A sud si trova piccola corte annessa, al piano terra.

A nord si trova piccola corte annessa al piano primo.

La superficie lorda commerciale della parte abitativa è pari a circa mq 124 mentre la cantina misura mq 32 circa.

La superficie calpestabile si riduce sensibilmente stante il consistente spessore delle murature perimetrali in pietra.

I soffitti sono intonacati e tinteggiati ed in parte con struttura a vista.

La porta di ingresso è in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La cucina ed il bagno presentano parte delle pareti piastrellate.

L'impianto elettrico non è a norma.

Vi è una stufa.

Lo stato di manutenzione generale è mediocre: sono necessari cospicui interventi manutentivi generali.

#### b.3) Proprietà

La piena proprietà attuale del bene è in capo agli esecutati su base atto di acquisto a rogito Not. in data

registrato a Rapallo (GE) il

e trascritto a

, qui allegato in copia con n°8.

Essendo il pignoramento della fine dell'anno 2015, come sopra esposto, negli ultimi vent'anni la proprietà è sempre stata in capo agli esecutati.

#### b.4) Possesso e titoli

L'immobile è oggi in possesso degli esecutati.

b.5) Formalità, spese di gestione, oneri di natura condominiale gravanti sul bene e spese di gestione, oneri di natura condominiale gravanti sul bene

Nessuna, essendo il bene casa indipendente.

b.6) Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio

Come risulta dalla relazione notarile prodotta agli atti e dopo ulteriori accertamenti, nel ventennio (a partire dal 1996) sull'immobile in oggetto risultano le iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio così come ELENcate NELL'ALLEGATO 10 a cui si rimanda pienamente.

b.7) Conformità catastale, urbanistica ed edilizia e decreto di abitabilità

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

Le verifiche presso l'Archivio comunale, hanno dato esito negativo in ordine alla presenza di elaborati e/o documenti (vedasi allegato 6).

Non è stato reperito alcun decreto di abitabilità, essendo la costruzione di antica edificazione in mancanza di specifica normativa.

Dal semplice confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale NON emergono sostanziali difformità.

Allo stato non sono noti né emersi altri vincoli e/o servitù sul bene.



- 1) Copia atto di pignoramento immobiliare;
- 2) Certificato di visura catastale dell'immobile;
- 3) Planimetria catastale dell'immobile agli atti dell'Agenzia del Territorio;
- 4) Copia raccomandata inviata per accesso e verbale delle operazioni;
- 5) Rilievo fotografico;
- 6) Copia istanza al Comune di Uscio e comunicazione di risposta;
- 7) Stralcio PUC e norme di attuazione;
- 8) Copia atto Not. Carosi del 26/09/1996;
- 9) Copia estratto valori OMI;
- 10) Visure ipocatastali.