

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. F. DAVINI
ESECUZIONE R.E. n° 438/2012

Procedura promossa da:

contro:

interventuti:

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. F. DAVINI, prestando giuramento di rito nell'udienza del 14/9/2016.

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 procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

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



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 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;
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 30 gg. prima dell'udienza disposta per il 22 marzo 2017.

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

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



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 composto da:

Unità residenziale sita a Genova in Via Leone Pancaldo civ.3 int.10:

mq 102 lordi circa (mq 85 netti circa) di superficie residenziale.

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

mq 102 lordi x 700 €/mq = € 71.400 (settantunoquattrocento).

C) Relazione di stima:

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

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

unità residenziale int.10 posta al piano quinto del fabbricato identificato con il civ.3 di Via Leone Pancaldo ed attualmente confina:

a nord: con int.9 e vano scale condominiale;

a sud: con civ.1 in aderenza;

ad ovest: con Via Leone Pancaldo;

ad est: con cortile condominiale.

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	SAM
Foglio	41
Mappale	444
Subalterno	30
Zona Censuaria	3
Categoria/Qualità	A/5
Classe	5
Consistenza	6 vani
Rendita Catastale	511,29 €

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

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



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 rileva che risultano effettuate delle modifiche interne nella zona bagno consistenti nell'ampliamento dello stesso, la realizzazione di un ripostiglio e un piccolo disimpegno e la chiusura di una porta interna.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.

Trattasi di un'unità residenziale posta al piano quinto facente parte dello stabile sito in Genova e contraddistinto dal civico 3 di Via Leone Pancaldo.

Il bene immobiliare risulta collocato nel quartiere di Sampierdarena (piccola traversa lato ferrovia di Via Buranello), posto in aderenza con altri stabili residenziali di analoga tipologia costruttiva.

Il condominio risulta ubicato in zona AC-IU del PUC 2015 del Comune di Genova.

Le rifiniture esterne sono di tipologia popolare senza particolari caratteristiche architettoniche di pregio.

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

Le scale condominiali risultano anch'esse in mediocri condizioni.

Lo stabile non è 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 2 lati, ad est sul cortile interno e ad ovest su Via L. Pancaldo.

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.



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

- Proprietà attuale: proprietaria per l'intero dal 13 novembre 2003;

4. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEL BENE.

Attualmente il bene oggetto di stima risulta in capo

seguito di Atto di Compravendita del 13 novembre 2003 rep. n° 104176 a firma Notaio Morello Aurelio.

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

Ad oggi l'appartamento risulta utilizzato dall' esecutata.

Come da apposita istanza all'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 4) è stato appurato che non sono presenti contratti di locazione o sub-locazione registrati sull'immobile.

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.

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

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



Più precisamente quelle dei seguenti creditori iscritti:

- Iscrizione del 26/04/2002 r.p. 3171 r.g. 14717 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- Trascrizione dell' 01/08/2008 r.p. 19756 r.g. 30097 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 27/06/2012 r.p. 14641 r.g. 18498 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 agli inizi del 1900 (nel 1907 risultava già esistente).

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 18 marzo 1986 in quanto si rileva che risultano effettuate delle modifiche distributive nella zona bagno consistenti nell'ampliamento dello stesso, la realizzazione di un ripostiglio e un piccolo disimpegno e la chiusura di una porta interna.

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 (fabbricato antecedente alla prima regolamentazione edilizia del 1942).

Le difformità riscontrate sono sanabili per mezzo della presentazione di una pratica di variazione catastale ed una pratica comunale per opere interne realizzate antecedentemente al 2005 (art.22 L.R.16/2008) che comporta una sanzione di € 172,15.

Il costo professionale di tale operazione si aggira indicativamente in € 1.000,00 / 1,200,00 oltre a IVA e versamenti per istruttorie pratiche.

Il civ. 3 di Via Leone Pancaldo non risulta dotato di decreto di abitabilità/agibilità ma risulta essere esente da tale certificazione in quanto è stato edificato in periodo antecedente alla prima normativa sull'agibilità che risale al 1934.



8 . CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (ALLEGATO 7) per l'immobile, dopo aver accertato c/o il competente Ufficio (vedasi comunicazione di riscontro) che non risulta già presente in banca dati.

D) La procedura riguarda l'intera quota di proprietà del bene e l'esecutata risulta essere l'unica intestataria 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 102 lordi circa (mq 85 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, in condizioni manutentive ed edilizie mediocri, oscilla tra:

- 500 ed i 1.000 €/mq per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5).

Tali quotazioni non 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) che risultano privi della categoria corrispondente ed indicano i dati delle categorie più prossime all'immobile in oggetto (abitazioni economiche – A/3).

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

mq 102 lordi circa (mq 85 netti circa) di superficie residenziale:

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

mq 102 lordi x 700 €/mq = € 71.400 (settantunomilaquattrocento).

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

Via C. Barabino 30/2 - 16129 Genova - Tel. 010-542360 Fax 010-5451732 - studioantichi@hotmail.it



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 lì, 28 dicembre 2016

Geom. Jonny Antichi

Allegati:

- 1 – certificato catastale;**
- 2 – planimetria catastale;**
- 3 – rilievo planimetrico e fotografico;**
- 4 – istanza ufficio registro;**
- 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 - studioantichi@hotmail.it



