**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dott. D. BIANCHI**

**ESECUZIONE R.E. n° 189/2018**

*********

**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 c/o la cancelleria il 23/05/2018.

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 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 – studioantichi@hotmail.it

Firmato Da: ANTICHI JONNY Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f251d5003f5d41bab05d53eac1bad59

**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 emerga 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**



Firmato Da: ANTICHI JONNY Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f251d5003f5d41bab05d53eac1bad59

**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 21 novembre 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 una unità residenziale sita a Genova in Via Priano civ.7 int.18.

La consistenza è di mq. 65 lordi circa (mq. 51 netti circa) di superficie residenziale.



Firmato Da: ANTICHI JONNY Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f251d5003f5d41bab05d53eac1bad59

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

mq 65 lordi x 800 €/mq = € 52.000 (cinquantaduemilaeuro).

*****

**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.18 posta al piano terzo (ultimo) del fabbricato identificato con il civ.7 di Via Piano ed attualmente confina:

**a nord:** con distacco su autostrada A10;

**a sud:** con cortile condominiale;

**ad ovest:** con distacco verso altri edifici residenziali;

**ad est:** con int.19 e vano scale 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 | BOR |
| Foglio | 70 |
| Mappale | 29 |
| Subalterno | 19 |
| Zona Censuaria | 2 |
| Categoria | A/4 |
| Classe | 4 |
| Consistenza | 4,5 vani |
| Rendita Catastale | 290,51 € |

*****

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 sono state eseguite

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

Firmato Da: ANTICHI JONNY Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f251d5003f5d41bab05d53eac1bad59

delle modifiche interne consistenti nell'ampliamento del servizio igienico verso la cucina con contestuale riduzione della stessa.

*****

**2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.**

Trattasi di un'unità residenziale posta al piano terzo (ultimo) facente parte dello stabile condominiale sito in Genova e contraddistinto dal civico 7 di Via Priano.

Il bene immobiliare risulta collocato ai piedi del quartiere di Borzoli verso Sestri Ponente, in aderenza all'autostrada, ad altri stabili residenziali ed ad edifici industriali/artigianali.

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

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

La struttura portante dello stabile è in muratura con solai originari in legno.

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

Le scale condominiali risultano anch'esse in mediocri condizioni manutentive.

Lo stabile non risulta dotato di impianto ascensore.

*****

L'appartamento 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 3 lati, a nord, ad ovest e a sud.

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

*****

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

- Proprietà attuale: BOZADA MUNOZ Josè Lalo proprietario per l'intero dal 06 luglio 2006;
- SCRIVANO Italo nata a Loano (SV) il 19/12/1924 proprietario per l'intero dal 17 novembre 1958 al 06 luglio 2006.

*****



Firmato Da: ANTICHI JONNY Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f251d5003f5d41bab05d53eac1bad59

**4. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEL BENE.**

Attualmente il bene oggetto di stima risulta in capo a [redacted] – proprietario per l'intero a seguito di: [redacted] come anche riportato e desumibile dal certificato catastale prodotto che risulta allineato.

Ad oggi l' immobile oggetto di perizia risulta utilizzato dal proprietario esecutato.

*****

**5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE.**

Le spese di amministrazione ordinaria e straordinaria in sospeso per l' unità in questione risultano documentate nei rendiconti trasmessi dall' Amministrazione Condominiale a fronte di istanza specifica dello scrivente (ALLEGATO 4).

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 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 10/07/2006 r.p. 8508 r.g. 35677 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- Iscrizione del 13/11/2012 r.p. 4041 r.g. 32305 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- Trascrizione del 12/03/2018 r.p. 6341 r.g. 8365 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 in periodo antecedente al 1942.



Firmato Da: ANTICHI JONNY Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f251d5003f5d41bab05d53eac1bad59

Dal punto di vista edilizio l'assetto interno dell'unità residenziale, così come rilevato dallo scrivente durante le o.p., non risulta conforme alla planimetria catastale di riferimento datata 28 dicembre 1939 in quanto si rileva che sono state eseguite delle modifiche interne consistenti nell'ampliamento del servizio igienico verso la cucina con contestuale riduzione della stessa.

*****

Tali difformità possono essere sanate semplicemente con una variazione catastale ed una pratica comunale per opere eseguite antecedentemente al 1967 (o al 2005) per il costo complessivo indicativo pari a circa € 1.000 / 1.500, oltre alla sanzione.

*****

Da apposite ricerche c/o il Comune di Genova (settore edilizia privata e condono edilizio) non sono state reperite pratiche di alcun tipo.

*****

L'edificio residenziale civ.7 di Via Priano non risulta dotato di decreto di abitabilità/agibilità in quanto edificato antecedentemente alla normativa di riferimento del 1934.

*****

**8 . CERTIFICAZIONE ENERGETICA.**

Si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (ALLEGATO 6) in quanto non risultava già presente in banca dati come appurato tramite istanza.

*****

**D)** La procedura riguarda l'intera quota di proprietà del bene e l' esecutato risulta 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.



Firmato Da: ANTICHI JONNY Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f251d5003f5d41bab05d53eac1bad59

La superficie dell' unità è pari a:

- mq 65 lordi circa (mq 51 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 buone, oscilla tra:

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

Tali quotazioni trovano comunque riscontro diretto – quale ulteriore riferimento fiscale in condizioni normalizzate – negli ultimi dati minimi OMI disponibili dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio per le microzone catastali in questione (ALLEGATO 7) che risultano le più prossime all' immobile in oggetto.

Si reputa, stante la posizione peculiare (anche in fregio all'autostrada), di valutare in oggi come segue:

mq 65 lordi circa (mq 51 netti circa) di superficie residenziale:

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

mq 65 lordi x 800 €/mq = € 52.000 (cinquantaduemilaeuro).

*****

**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, 6 agosto 2018

Geom. Jonny Antichi

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

Firmato Da: ANTICHI JONNY Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f251d5003f5d41bab05d53eac1bad59

**Allegati:**

**1 – certificato catastale;**

**2 – planimetria catastale;**

**3 – rilievo planimetrico e fotografico;**

**4 – resoconto amministrazione;**

**5 – visura conservatoria;**

**6 – attestato di prestazione energetica;**

**7 – 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

Firmato Da: ANTICHI JONNY Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f251d5003f5d41bab05d53eac1bad59