

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dott. R. BONINO
ESECUZIONE R.E. n° 228/2018**

Procedura promossa da:

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 31/05/2018. 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 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

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

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



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 25 settembre 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 composto da una unità residenziale sita a Genova in Via Germano Jori civ.9 int.4.

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

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



L'immobile ha una superficie di mq 90 lordi circa (mq 77 netti circa), oltre al terrazzo sovrastante di mq 88 circa per un totale di $mq\ 90 + mq\ 88 \times 1/5 = mq\ 108$ circa di superficie residenziale mediata.

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

$mq\ 108\ lordi \times 700\ €/mq = €\ 75.600$ (settantacinquemilaseicento).

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.4 posta al piano quarto (terrazzo posto al piano copertura) del fabbricato identificato con il civ.9 di Via Germano Jori ed attualmente confina:

- a nord:** con civ.11 in aderenza;
- a sud:** con vano scale condominiale e civ.7 in aderenza;
- ad ovest:** con Via Germano Jori;
- ad est:** con distacco verso altro edificio residenziale.

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	RIV
Foglio	35
Mappale	1030
Subalterno	39
Zona Censuaria	4
Categoria	A/4
Classe	5
Consistenza	6 vani
Rendita Catastale	449,32 €

Da apposita ricerca presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Genova è risultata reperibile la planimetria dell'appartamento con terrazzo sovrastante (ALLEGATO 2).

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

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



Dalla comparazione del documento planimetrico catastale dell'appartamento e del terrazzo sovrastante con gli assetti distributivi rilevati dallo scrivente C.T.U. durante le o.p., si rileva che sono state eseguite delle modifiche interne consistenti nell'ampliamento del servizio igienico verso il vano cucina con contestuale riduzione della stessa e l'eliminazione di parte della tramezza divisoria tra cucina e soggiorno, mentre il terrazzo risulta sostanzialmente conforme.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.

Trattasi di un'unità residenziale posta al piano quarto facente parte dello stabile condominiale sito in Genova e contraddistinto dal civico 9 di Via Germano Jori.

Il bene immobiliare risulta collocato nella via principale del quartiere di Rivarolo, in aderenza ad 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.

La struttura portante dello stabile è in muratura con solai in legno (nel tempo rigenerati).

Da un esame visivo, in sede di o.p., i prospetti condominiali risultano in mediocri condizioni manutentive, così come lo stato conservativo della copertura (terrazzo in proprietà costituente lastrico).

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

Lo stabile non risulta dotato di impianto ascensore.

Il tutto come direttamente deducibile dalle sequenze fotografiche allegate.

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 2 lati, ad ovest e ad est.

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

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

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



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

- Proprietà attuale: _____ e _____
- _____ proprietario per 1/2 ciascuno dal 5 novembre 2003;
- _____ 3 dicembre 1955 al 5 novembre 2003.

4. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEL BENE.

Attualmente il bene oggetto di stima risulta in capo a

- c.f.: _____ - ed a _____
 - c.f.: _____ ; -
- proprietari per 1/2 ciascuno a seguito di:

Atto di compravendita del 5/11/2003 rep. N° 52482 a firma Notaio NOLI Angelo;

come anche riportato e desumibile dal certificato catastale prodotto che risulta allineato.

Ad oggi l' immobile oggetto di perizia risulta utilizzato dai proprietari esecutati.

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 dell' 08/11/2003 r.p. 10995 r.g. 41111 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione del 24/04/2018 r.p. 10656 r.g. 14070 atto esecutivo o cautelare –

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

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



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.

Per l'immobile in oggetto è stata reperita una pratica di sanatoria per opere interne eseguite nel 1982 ai sensi dell'art.48 L.47/1985 protocollata con il n° 766/2003.

Dal punto di vista edilizio l'assetto interno dell'unità residenziale, così come rilevato dallo scrivente durante le o.p., non risulta conforme alla pratica comunale sopra indicata ed alla planimetria catastale di riferimento datata 7 febbraio 2003 in quanto si rilevano eseguite delle modifiche interne consistenti nell'ampliamento del servizio igienico verso la cucina con contestuale riduzione della stessa e l'eliminazione di parte della tramezza divisoria tra cucina e soggiorno, mentre il terrazzo risulta conforme.

Tali difformità possono essere sanate semplicemente con una variazione catastale ed una pratica comunale per opere interne eseguite antecedentemente al 2005 (presumendo che le opere siano state eseguite dagli attuali proprietari subito dopo l'acquisto) per il costo complessivo indicativo pari ad € 1.000 / 1.500 oltre la sanzione (Euro 172,15).

Da apposite ricerche c/o il Comune di Genova (settore edilizia privata e condono edilizio) non sono state reperite ulteriori pratiche oltre a quelle indicate qui sopra (ALLEGATO 6).

L'edificio residenziale civ.9 di Via Germano Jori 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 7) 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 gli esecutati risultano gli unici intestatari 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 – sufficienti/mediocri sia dal punto di vista delle finiture che degli impianti di servizio.

La superficie dell' unità è pari a:

- mq 90 lordi circa (mq 77 netti circa) oltre al terrazzo esterno di mq 88 per un totale di $\text{mq } 90 + \text{mq } 88 \times 1/5 = \text{mq } 108$ di superficie residenziale mediata.

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:

- 800 ed i 1.200 €/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 8) che risultano le più prossime all' immobile in oggetto.

Si reputa stante le condizioni manutentive complessive, di valutare in oggi come segue:

mq 90 lordi circa (mq 77 netti circa) oltre al terrazzo esterno di mq 88 circa per un totale di $\text{mq } 90 + \text{mq } 88 \times 1/5 = \text{mq } 108$ di superficie residenziale mediata:

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

$\text{mq } 108 \text{ lordi} \times 700 \text{ €/mq} = \text{€ } 75.600$ (settantacinquemilaseicento).

Geom. Jonny ANTICHI

Studio Tecnico Professionale

Via C. Barabino 30/2 - 16129 Genova - Tel. 010-542300 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, 3 agosto 2018

Geom. Jonny Antichi

Allegati:

- 1 – certificati catastali;**
- 2 – planimetrie catastali;**
- 3 – rilievi planimetrici e fotografici;**
- 4 – resoconto amministrazione;**
- 5 – visura conservatoria;**
- 6 – documentazione comunale;**
- 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

