

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. M. TUTTOBENE
ESECUZIONE R.E. n° 323/2012

Procedura promossa da:
CONDOMINIO VIA W. FILLAK 16

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 con n°2361 - è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento espropriativo in epigrafe dall' Ill.mo G.E. Dott. M. TUTTOBENE, prestando il giuramento di rito nell'udienza del 16 novembre 2012.

In tale occasione veniva ritirato il fascicolo e la documentazione ipocatastale relativa all'immobile in questione e 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 stima sommaria 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 ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;**
- c – rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile;**
- d – faccia constatare 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. 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;
4. 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;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

.....” .

Per lo svolgimento delle operazioni peritali ed il deposito della relazione veniva concesso allo scrivente termine sino a 45 gg. prima dell'udienza disposta per il 27 febbraio 2013.

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 in oggi è composto da:

mq 112 lordi circa (mq 92 netti circa) di superficie residenziale;

Ha un valore di mercato stimato come segue:

mq 112 lordi x 1.350 €/mq = € 151.200 (centocinquantunomiladuecento).

C) Per l'immobile in questione risulta essere già presente l'Attestato di Certificazione Energetica redatto il 21 ottobre 2009 con prot. n° 9850, di cui la copia conforme rilasciata dall'ARE Liguria Spa in data 07 gennaio 2013 (ALLEGATO 1).

D) Relazione di stima:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DI CONFINI E DATI CATASTALI.

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

unità residenziale int. 7 del civ. 16 di Via Walter Fillak ed attualmente confina:

a nord: con distacco verso altro edificio residenziale;

a sud: con Via Walter Fillak;

ad ovest: con int. 8;

ad est: con Via Filippo Santacroce.

Il bene risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova con i seguenti dati dedotti dal certificato catastale di riferimento (ALLEGATO 2):

Sezione	SAM
Foglio	43
Mappale	153
Subalterno	9
Zona Censuaria	3
Categoria	A/3
Classe	3
Consistenza	5,5 vani
Rendita Catastale	511,29 Euro

Da apposita ricerca presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova è risultata reperibile la planimetria di riferimento dell'unità in questione (ALLEGATO 3).

Il documento planimetrico dell'unità non risulta conforme all'assetto distributivo attuale rilevato dallo scrivente C.T.U. unicamente per via della divisione operata nell'ingresso con una parete in cartongesso per la realizzazione di un vano ulteriore.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

Trattasi di un'unità residenziale in Genova contraddistinta dall'interno 7 del civico 16 di Via Walter Fillak e posta al quarto piano del corrispondente edificio condominiale.

Tale stabile risulta collocato nel quartiere di Sampierdarena, in aderenza con altri civici

aventi caratteristiche simili, originarie dei primi decenni del secolo (fronte su Via W. Fillak).

L'immobile risulta ubicato in zona classificata BB-RQ secondo la definizione dello scadente PUC 2000 e in zona AR-UR secondo l'adottato PUC 2011 del Comune di Genova.

Le rifiniture esterne dello stabile sono di tipologia popolare senza particolari caratteristiche architettoniche di riferimento.

La struttura portante è in muratura di pietrame e c.a..

La copertura condominiale risulta del tipo piano a terrazza praticabile.

Da un esame visivo, in sede di o.p., i prospetti condominiali risultano in buone condizioni manutentive, mentre la copertura non è stata visionata.

Altresì in discrete condizioni le restanti componenti condominiali (atrio e vano scale).

L'edificio risulta dotato di impianto ascensore.

L'appartamento int. 7, oggetto della procedura peritale, come meglio evidenziato dall'allegato planimetrico e dalla documentazione fotografica di riferimento riferita alle o.p. (ALLEGATO 4), prospetta su tre lati: sud su Via Walter Fillak, a est su Via Filippo Santacroce e a nord.

Gli interni, per quanto visionato e documentato, sono in buone condizioni come direttamente rilevabile dalle sequenze fotografiche reperite in sede di sopralluogo.

L'unità risulta esser stata rinnovata di recente (opere interne anni 2009/2010) anche con sostituzione a nuovo dei componenti interni (infissi esterni, porte, impianti, coloriture, etc. etc.).

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono autonomi a mezzo di calderina a gas.

L'impianto elettrico appare normato.

L'unità residenziale non è dotata di pertinenze.

3. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEL BENE.

Attualmente il bene oggetto di stima risulta in capo a:

██, nato in ██████████ il ██████████ – c.f.: ██████████

██████████ – ed a ██████████ nata in ██████████ il ██████████
██████████ – c.f.: ██████████ – proprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, a seguito dell' Atto di Compravendita del 30 ottobre 2009 Rep. n° 41311 del Notaio FRACASSI Piero – come riportato e desumibile dal certificato catastale prodotto che risulta allineato.

Ad oggi il bene risulta direttamente utilizzato dagli esecutati.

4. FORMALITÀ E VINCOLI RISULTANTI.

Non risultano presenti vincoli per l'immobile in questione.

5. VINCOLI E FORMALITÀ RISULTANTI C/O LA CONSERVATORIA RR.II. DI GENOVA

La documentazione dal legale 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 dalla data di acquisto (30 ottobre 2009) sino alla trascrizione del verbale di pignoramento del 10 maggio 2012 di cui alla documentazione allegata alla procedura che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente.

6 . REGOLARITÀ EDILIZIA.

Dal punto di vista urbanistico, lo stabile in cui risulta ubicato il bene immobiliare è stato edificato presumibilmente prima del 1934.

Dal punto di vista edilizio l'assetto interno dell'unità, così come rilevato dallo scrivente durante le o.p., non risulta conforme alla planimetria catastale datata 8 aprile 2010 ed alla pratica comunale CAA prot. n°6383 del 4 novembre 2009 (ALLEGATO 6).

Ciò unicamente perchè si rileva come opera non autorizzata la delimitazione dell'ingresso con parete in cartongesso per la realizzazione di un ulteriore vano.

Altresì non risulta autorizzato lo scasso (nicchia) realizzata in cucina (nel muro di perimetro in pietrame) per alloggiare il frigorifero (vedasi sequenze corrispondenti).

Si ritiene che trattasi di intervento sanabile con opportuna pratica edilizia o, in alternativa, abuso rimovibile con ripristino dello stato antecedente.

Lo stabile condominiale identificato con il civ. 16 di Via Walter Fillak non è dotato decreto di abitabilità/agibilità come certificato dal competente Ufficio Comunale (ALLEGATO 7).

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 – risulta in buone condizioni.

La superficie dell'appartamento avente destinazione residenziale è pari a circa mq 112 lordi (circa mq 92 netti).

Sono state eseguite ricerche sul mercato immobiliare della zona (attualmente in fase di forte decremento dei valori) ed è stato accertato che il prezzo unitario di superficie per immobili con caratteristiche molto simili a quello in oggetto, tenuto conto dei fattori esposti, della superficie utile, delle buone condizioni manutentive riscontrate, oscilla tra i 1.100 ed i 1.600 €/mq.

Tali quotazioni trovano anche riscontro diretto – quale ulteriore riferimento fiscale in condizioni normalizzate - negli ultimi dati OMI disponibili dell'Agenzia del Territorio per la zona in questione (ALLEGATO 8).

Si reputa quindi di valutare in oggi come segue:

appartamento int.7 = mq 112 x 1.350 €/mq = 151.200 € (centocinquantunomiladuecento) per la proprietà in questione.

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, 10 gennaio 2013

Geom. Jonny Antichi

Allegati:

- 1 – attestato di certificazione energetica;**
- 2 – certificato catastale;**
- 3 – planimetria catastale;**
- 4 – rilievo planimetrico e fotografico;**
- 5 – visura c/o conservatoria;**
- 6 – pratica edilizia;**
- 7 – certificato abitabilità;**
- 8 – stralcio banca dati OMI.**