

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dott. M. TUTTOBENE**  
**ESECUZIONE R.E. n° 547/2008**

\*\*\*\*\*

**Procedura promossa da:**

X.X.X. S.P.A

**contro:**

XXXXXX XXXXXX

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.**

**GENERALITA' - QUESITO E GIURAMENTO**

Il sottoscritto Geom. Jonny Antichi - libero professionista con studio in Via C. Barabino 30/2 (Genova) ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova con il n. 2361 - è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento espropriativo in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott. Mario TUTTOBENE, prestando il giuramento di rito nell'udienza del 10 febbraio 2009.

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 innanzi tutto 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 – 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 3 giugno 2009.

\*\*\*\*\*

#### **RISPOSTE AL QUESITO PERITALE ARTICOLATO:**

**A) La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.;**

**B)** I beni immobiliari (lotto 1 e 2) oggetto delle operazioni peritali risultano ubicati in frazione Montecanne nel Comune di Isola del cantone (Genova) e così identificati:  
lotto 1 – l'unità residenziale civ. 4 (foglio 14 – mappale 989) ha un valore di mercato stimato in:

mq. 70 lordi circa x Euro 800,00/mq. x 0,50 = Euro 28.000,00;

lotto 2 – l'unità residenziale senza civico (foglio 14 – mappale 986) ha un valore di mercato stimato in:

mq. 190 lordi circa x Euro 800,00/mq. x 0,75 = Euro 114.000,00;

### **C) Stima dell'immobile:**

#### **1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.**

Trattasi di due distinti edifici residenziali autonomi ubicati in frazione Montecanne nel Comune di Isola del Cantone (Genova) e separati fra di loro dalla viabilità pubblica interna all'abitato.

Il lotto 1 è costituito dall'edificio civico 4, che è una unità tipica del nucleo storico del paese.

Si sviluppa su due piani utili ad altezza interna ridotta e risulta dotato, frontalmente all'ingresso, di una piccola porzione di corte annessa.

Il lotto 2 è costituito da un edificio privo di numerazione civica di maggior ampiezza e posizione che si sviluppa su tre piani utili.

Risulta anch'esso datato quale periodo di costruzione originaria e dotato di una più consistente porzione di corte annessa.

Le rifiniture originarie, nel loro complesso, sono quelle storiche di tipologia popolare e rurale.

In particolare il lotto 1 mantiene tutte le caratteristiche tipiche con la struttura portante originaria dell'edificio in pietrame e solai in legno, copertura in legno a falde rivestita con coppi.

L'intero edificio, internamente ed esternamente, risulta in precarie condizioni manutentorie per quanto visionato dallo scrivente e documentato fotograficamente.

Il lotto 2 invece è già stato oggetto di profondi interventi manutentori che hanno comportato il rinnovo integrale della copertura a falde e delle strutture portanti interne dell'edificio (fondazioni, solai, est.) mantenendo in opera i muri perimetrali esterni originari realizzati in pietrame.

L' edificio appare quindi in ottime condizioni manutentorie sugli esterni, che risultano sostanzialmente ultimati ad eccezione della corte.

Internamente, l'immobile è stato oggetto di interventi edili attualmente risultanti "al grezzo" ancora da rifinire per quanto visionato dallo scrivente e documentato fotograficamente.

\*\*\*\*\*

Riassumendo:

- il civ. 4 (lotto 1), come meglio evidenziato dall'allegato planimetrico e dalla documentazione fotografica di riferimento (ALLEGATO 1), si presenta in pessime condizioni manutentorie. Tutte le strutture e le dotazioni sono obsolete e/o fatiscenti .
- l'edificio senza civico (lotto 2), come meglio evidenziato dall'allegato planimetrico e dalla documentazione fotografica di riferimento (ALLEGATO 2), si presenta in ottime condizioni manutentorie (copertura e prospetti rinnovati) e ristrutturata al grezzo la struttura interna.

\*\*\*\*\*

## **2. CONFINI ED IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'IMMOBILE.**

Attualmente l' unità (lotto 1) civ. 4 della frazione Montecanne nel Comune di Isola del Cantone (Genova) come deducibile dalla vax catastale confina:

- a sud:** con strada comunale
- a nord:** con mappale 992
- ad ovest:** con mappale 983
- ad est:** con mappale 1008

\*\*\*\*\*

Attualmente l' unità (lotto 2) senza numerazione civica della frazione Montecanne nel Comune di Isola del Cantone (Genova) confina:

**a sud:** con strada comunale  
**a nord:** con strada comunale e mappali 211, 677, 984  
**ad ovest:** con mappali 207, 208  
**ad est:** con mappale 214

\*\*\*\*\*

I beni immobiliari oggetto della stima risultano iscritta al N.C.E.U. del Comune di Genova con i seguenti dati:

in capo a xxxxxxxxxxxx, proprietario per il 100%, con i seguenti riferimenti desumibili dai certificati catastali prodotti (ALLEGATO 3).

Lotto1:

Foglio	14
Mappale	989
Cat.	A/4
Classe	1
Cons.	3 vani
Superficie cat.	73
Rend. Catas.	83,67 Euro

Lotto 2:

Foglio	14
Mappale	986
Cat.	A/4
Classe	2
Cons.	5 vani
Superficie cat.	101
Rend. Catas.	162,68 Euro

Da apposita ricerca presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova, sono risultate reperibili le planimetrie di riferimento delle unità in questione che risultano quelle originarie di costituzione all'impianto (ALLEGATO 4).

I documenti planimetrici delle unità riportano, per il lotto 2, una soluzione planimetrica differente dall'assetto distributivo attuale rilevato dallo scrivente C.T.U..

\*\*\*\*\*

### **3. STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Attualmente entrambe le unità oggetto di stima risulta utilizzate dall'esecutato.

\*\*\*\*\*

### **4. FORMALITÀ E VINCOLI RISULTANTI**

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi del D. Lvo N° 490/99.

\*\*\*\*\*

### **5. VINCOLI E FORMALITÀ RISULTANTI SULL'IMMOBILE C/O LA CONSERVATORIA RR.II. DI GENOVA**

La documentazione dal legale ricorrente risulta priva di ulteriori passaggi appurati dallo scrivente tramite visura (ALLEGATO 5).

Si confermano pertanto – alla data odierna – le risultanze (trascrizione verbale di pignoramento) di cui alla documentazione allegata alla procedura.

\*\*\*\*\*

### **6 . REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dal punto di vista urbanistico gli edifici costituenti i beni immobiliari (lotto 1 e 2) risultano edificati in periodo anteriore al 1967 (nucleo storico originario della frazione di Montecanne).

Dal punto di vista edilizio l'assetto interno attuale nel lotto 2, così come rilevato dallo scrivente, non risulta legittimato da apposita pratica, come accertato tramite visura c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola del Cantone (ALLEGATO 6)

\*\*\*\*\*

## **STIMA DELL'IMMOBILE**

### **Valore Venale (Metodo Sintetico-Comparativo)**

Per quanto riguarda la stima dell'immobile si procede alla determinazione del piu' probabile valore venale del bene al fine di definire il prezzo base d'incanto dell'intera proprietà del lotto 1 e 2.

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 buone.

La superficie lorda dell'edificio costituente il lotto 1 è pari a circa mq. 70, oltre alla corte annessa quale pertinenza diretta (mq. 13 circa).

La superficie lorda dell'edificio costituente il lotto 2 è pari a circa mq. 190, oltre alla corte annessa quale pertinenza diretta (mq. 305 circa).

Sono state eseguite ricerche sul mercato immobiliare della zona ed e' stato accertato che il prezzo unitario di superficie per immobili con caratteristiche molto simili a quello in oggetto oscilla tra 800 e 1200 Euro/mq lordo in condizioni di normale stato manutentivo.

Stante la situazione attuale degli immobili – come relazionato e documentato – gli stessi non possono reputarsi nelle condizioni di normale esercizio.

Lo scrivente pertanto ritiene di valutare le superfici applicando un coefficiente di abbattimento del valore come segue:

#### Lotto 1:

Superficie lorda: 70 mq circa;

Prezzo unitario: 800,00 Euro/mq.;

Coefficiente riduttivo: 50 %;

Ne consegue:

$Mq. 70 \times Euro 800,00 \times 0,50 = 28.000,00$  (ventottomila/00) Euro pari al valore venale attribuibile all'immobile in questione comprese le pertinenze dirette.

Lotto 2:

Superficie lorda: 190 mq circa;

Prezzo unitario: 800,00 Euro/mq.;

Coefficiente riduttivo: 25%,

Ne consegue:

Mq. 190 x Euro 800,00 x 0,75 = 114.000,00 (centoquattordicimila/00) Euro pari al valore venale attribuibile all'immobile in questione comprese le pertinenze dirette.

\*\*\*\*\*

**CONCLUSIONI**

Il C.T.U., ritenendo di aver risposto in modo esauriente al quesito che gli e' stato posto, deposita la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e/o integrazione occorrente.

Con ossequio,

Genova li, 16 aprile 2009

Geom. Jonny Antichi

**Allegati:**

- 1 – rilievo planimetrico e fotografico lotto 1;**
- 2 – rilievo planimetrico e fotografico lotto 2;**
- 3 – certificati catastali;**
- 4 – planimetrie catastali;**
- 5 – visura conservatoria;**
- 6 – visura c/o ufficio tecnico comunale.**