

# **TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

## ***SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI***

Procedura immobiliare n° 167/2015 promossa da:

|  |
|--|
| <b>Creditore Procedente</b> – [REDACTED] |
|--|

contro

|                                       |
|---------------------------------------|
| [REDACTED] <b>Debitore Esecutato;</b> |
|---------------------------------------|

[ALL'ILL.MO GIUDICE DOTT. ROSARIO AMENDOLIA](#)

### **RELAZIONE E STIMA**

Il sottoscritto geom. Antonio Ponzano, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2390 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con Studio in Genova, Via Pammatone, 7/41 A, prestava giuramento di rito alla S.V. Ill.ma nell'udienza del 11/03/2016 quale Perito estimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, riguardante l'immobile sito in Genova, come da "Atto di pignoramento immobiliare" Avv. X [REDACTED] del 25/02/2015, allegato n°1 e come da certificazione ipotecaria in Atti, precisamente:

- appartamento in Rapallo (GE), Via Don Giovanni Minzoni civ. 8, int. 3 (quota di proprietà 1/1).
- posto auto n°11 in Rapallo (GE), Via Don Giovanni Minzoni civ. 8 (quota di proprietà 1/1).
- posto auto n°12 in Rapallo (GE), Via Don Giovanni Minzoni civ. 8 (quota di proprietà 1/1).

**PREMESSE.**

)} La S/V Ill.ma affidava l'incarico allo scrivente CTU sulla base dei quesiti di rito ai sensi dell'art. 173 bis C.p.c., allegato n°2.

)} Lo scrivente C.T.U., al fine di informare le parti dell'inizio delle operazioni peritali e richiedere all'Esecutato di prendere contatti con lo scrivente per fissare l'accesso in loco, inviava comunicazione Pec al Creditore Procedente presso il proprio Legale e lettera raccomandata a.r. del 27/04/2016, allegato n°3, presso l'unita immobiliare de qua. Le operazioni peritali svolte dallo scrivente CTU hanno avuto il seguente decorso:

- presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 10/05/2016 per l'acquisizione della documentazione catastale degli immobili de quibus;
- presso il Comune di Rapallo in data 14/05/2016 - previo istanza del 29/04/2016, allegato n°4 - Ufficio Tecnico per l'acquisizione dell'intera documentazione progettuale, cartografica e normativa, nonché per l'accertamento di eventuali vincoli urbanistici..

)} Presi contatti con l'Amministratore del Condominio di Via Don Giovanni Minzoni civ. 8 – lo scrivente CTU inviava allo stesso istanza del 11/05/2016 di richiesta della situazione contabile dell'Esecutato e copia del Regolamento Condominiale, allegato n°5.

)} Come richiesto dai quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice (allegato n°2 di cui sopra) è stata acquisita e verificata l'intera documentazione necessaria.

)} Il CTU riusciva ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedimento in data 24/05/2016: nel corso delle operazioni peritali venivano rilevate le caratteristiche e finiture dell'immobile, eseguiti rilievi

planimetrici e scattate fotografie dei luoghi, riunite nell'allegato n°6, di supporto e riferimento alla descrizione che segue. Redatto il Verbale di sopralluogo alla presenza dell'Amministratore, allegato n°7.

Il CTU ha svolto indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile valore di mercato in comune commercio, attribuibile all'attualità all'immobile di cui sopra.

I risultati di detti accertamenti, indagini e considerazioni varie, assumeranno un'ampiezza adeguata alla consulenza, articolando la stessa, tenuto conto di quanto richiesto nei quesiti formulati, nei seguenti capitoli:

- 1) **INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE DELLO STESSO**, pag. 4
- 2) **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE, DI POSSESSO, DI ONERI, DI RESIDENZA E DI REGIME PATRIMONIALE**, pag. 7
- 3) **DATI CATASTALI**, pag. 8
- 4) **DATI DI CONSISTENZA**, pag. 9
- 5) **SITUAZIONE URBANISTICA**, pag. 9
- 6) **REGOLARITÀ EDILIZIA**, pag. 10
- 7) **DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**, pag. 11
- 8) **METODO DI STIMA, VALUTAZIONI E CONCLUSIONE**, pag. 12
- 9) **VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA**, pag. 13
- 10) **PROGETTO DIVISIONALE**, pag. 13
- 11) **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**, pag. 14

1) **INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE DELLO STESSO.**

**Appartamento in Rapallo (GE)** Via Don Giovanni Minzoni civ. 8, posto al secondo e terzo, distinto con l'int.3 e composto da: disimpegno d'ingresso, due camere e due bagni al piano primo; al piano secondo: open space cucina-soggiorno e bagno. Dispone di poggiolo ad Ovest (piano primo) e ampio terrazzo a Sud e Ovest (piano secondo) con vista panoramica, **foto n°16-17**. Totale 6,5 vani catastali. Si trova nell'insieme in ottime condizioni di manutenzione con finiture di pregio.

La vista d'insieme del fabbricato è rappresentata dalla **foto n° 1**.

Trattasi di edificio di pregio ove l'originario corpo di fabbrica risale presumibilmente agli inizi del '900 (non è stata reperita alcuna documentazione d'impianto), è dislocato su tre piani fuori terra oltre al piano terreno seminterrato. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in ottime condizioni di manutenzione con prospetti affrescati e aperture a bifora e trifora.

L'accesso all'appartamento int. 3 avviene tramite rampa di scale esterna, portone d'ingresso, androne, rampe di scale e porta caposcala, come mostrano rispettivamente le **foto n°2-3-4**.

La pianta dello stato attuale dell'appartamento è rappresentata sull'elaborato grafico in scala 1/100, **allegato n°8** composto da due tavole (piano 1° e 2°).

**Confini**: da Nord procedendo in senso orario: distacco su area privata, vano scale condominiale, appartamento int. 2, distacchi su aree private (giardino, vialetto).

**Posizione:** ubicato in zona centrale (dista circa ml 700,00 dalla piazza comunale), ad alta densità di popolazione ove sono presenti negozi di prima necessità e servito da mezzi pubblici urbani.

**Descrizione.**

L'accesso all'edificio - di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione - avviene tramite cancelletto, viale privato e rampe di scale condominiali esterne, foto n°2. L'androne d'ingresso dispone di finiture di pregio con pavimento in graniglia con decorazione a mosaico e pareti intonacate lisce rasate e tinteggiate, foto n°3.

Il vano scale è dotato di rampe con alzate e pedate in marmo bianco di carrara così come i pianerottoli. Le pareti sono rivestite con zoccolo in marmo bianco, e la restante parte fino al soffitto finito con intonaco liscio tinteggiato come i soffitti, foto n°4.

L'unità immobiliare dispone di locali distribuiti su due piani collegati da scala interna, **foto n°5**, aventi altezza variabile da circa ml 2,40 / 3,90, tutti serviti da finestre.

L'orientamento principale è a Sud/Sud-Ovest (cucina-soggiorno e camera matrimoniale); la panoramicità è ottima (vista sul golfo di Rapallo), così come la luminosità.

Le principali **finiture** consistono in:

- pavimenti in marmo rosa con decorazione perimetrale per tutti i locali ad eccezione dei bagni ove il marmo è in *tinta* unita, rispettivamente **foto n° 6-7-8-9-10-11-12**;
- rivestimenti: pareti in parte stuccati alla veneziana e in parte tinteggiati in colore bianco, soffitti tinteggiati in colore bianco, talvolta con decorazioni.

La cucina presenta il rivestimento con lastre di marmo verde in corrispondenza dell'angolo cottura, mentre i bagni dispongono di lastre in marmo rosa chiaro su tutte le pareti per un'altezza di ml 1,90;

- serramenti: le porte interne sono a battente in legno tamburato laccato con pannellatura in vetro opacizzato, **foto n° 13**; le finestre sono in alluminio di con vetrocamera ultima generazione, **foto n° 14**. Tapparelle avvolgibili anch'esse in alluminio coibentate con relativi cassettoni o persiane alla genovese in alluminio, **foto n° 15**.

- Cucina: arredata con i impianti e arredi di buona fattura.

- Bagni: dispongono di servizi igienici con sanitari, quali: lavandini, wc e bidet; i piatti doccia presenti sono interamente rivestiti in marmo rosa.

- Impianto elettrico funzionante, sottotraccia provvisto di salvavita e contatore Enel di ultima generazione.

- Impianto idrico: produzione di acqua calda tramite la caldaia esterna e approvvigionamento dal collettore comunale.

- Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a metano al servizio dei termosifoni d'arredo nei bagni e nella zona cucina. Termo convettori nel resto dei locali.

- antenna TV centralizzata, citofono e impianto d'allarme.

**Posti auto in Rapallo (GE)** Via Don Giovanni Minzoni, situati a pochi metri dall'edificio civ. 8 e contraddistinti dai nn. 11 e 12 ai quali si accede tramite cancello, **foto n°18**. La vista d'insieme è rappresentata dalla **foto n° 19**.

## 2) **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE, DI POSSESSO, DI ONERI, DI RESIDENZA E DI REGIME PATRIMONIALE.**

- **Occupazione:** gli immobili oggetto d'esecuzione, precisamente: appartamento in RAPALLO (GE), Via Don Giovanni Minzoni civ. 8, int. 3, e posti auto nn. 11-12 del civ. 8 sono attualmente liberi.

- **Possesso:** gli immobili sono di proprietà dell'Esecutato per la quota di 1/1.

La proprietà in capo all'Esecutato è pervenuta in forza di Atto di Assegnazione a Socio per scioglimento società, Rogito Notaio Mario Mele rep. n° 34690/6416 del 10/07/2008, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Chiavari in data 23/07/2008, Reg. part. 5534.

- **Oneri:** gli **oneri di natura condominiale** gravanti sul bene, sono stati resi - su richiesta dello scrivente CTU (*allegato n°5* di cui sopra) - dall'Amministratore del Condominio, che in data 12/05/2016 inviava comunicazione - unitamente al regolamento Condominiale - ove emerge che gli oneri facenti capo alle unità immobiliari de quibus ammontano attualmente ad **€ 4.816,61**, *allegato n° 9*.

- **Residenza:** lo scrivente ha acquisito presso il Comune di Barlassina Certificato di Residenza Storico del 27/04/2016, ove emerge che l'Esecutato è stato cancellato da A.I.R.E (SVIZZERA) il 25/06/2014 per irreperibilità, *allegato n°10*.

Pertanto non è possibile in questa sede risalire all'attuale residenza dell'Esecutato.

- **Regime patrimoniale:** l'Esecutato è in regime di separazione dei beni come da certificazioni ipotecarie in Atti.

### 3) **DATI CATASTALI.**

Allo scopo di accertare gli identificativi catastali dell'unità immobiliare de qua e verificare l'intestazione della stessa, il sottoscritto acquisiva la relativa certificazione e pianta catastale.

#### **Certificati catastali.**

La visura storica degli immobili riporta l'attuale intestazione in capo a:

- [REDACTED], nato il XXXXXX a XXXXXXXXX, proprietà  
1/1.

#### **Appartamento in RAPALLO (GE), Via Don Giovanni Minzoni civ. 8, int. 3:**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo (GE), foglio 31, mappale 441, sub. 3, categoria A/1, classe 4°, vani 6,5, R.C. € 2.685,58 oltre all'incremento del 5% (Legge n° 662-23/12/96) = € **2.819,86**, come da visura storica **allegato n°11** (n°5 pagine).

#### **Posto auto n. 11 in RAPALLO (GE), Via Don Giovanni Minzoni civ. 8:**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo (GE), foglio 31, mappale 1988, sub. 11, categoria C/6, classe 3°, consistenza mq 11, R.C. € 61,36 oltre all'incremento del 5% (Legge n° 662-23/12/96) = € 64,43, come da visura **allegato n°12**.

#### **Posto auto n. 12 in RAPALLO (GE), Via Don Giovanni Minzoni civ. 8:**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo (GE), foglio 31, mappale 1988, sub. 12, categoria C/6, classe 3°, consistenza mq 11, R.C. € 61,36 oltre all'incremento del 5% (Legge n° 662-23/12/96) = € 64,43, come da visura **allegato n°13**.

**Planimetria catastale appartamento:** necessita di aggiornamento cartografico per diversa distribuzione degli spazi interni e bucaure. Elaborata in epoca antecedente ai lavori di ristrutturazione (2005), **allegato n°14.**

**Planimetrie catastali dei posti auto:** conformi allo stato attuale, **allegati n° 15-16.**

#### 4) **DATI DI CONSISTENZA.**

Il rilievo planimetrico effettuato presso gli immobili di che trattasi, con la scorta degli elaborati catastali e progettuali, ha permesso di ricavare le seguenti consistenze plano-volumetriche:

- **appartamento:** superficie lorda commerciale: circa **mq 174,00** (calcolati mq 173,58) compresa la superficie di calcolo del poggiolo e del terrazzo;

**volume:** circa **mc 520,00.**

- **posto auto n.11:** superficie lorda commerciale: circa **mq 11,00.**

- **posto auto n.12:** superficie lorda commerciale: circa **mq 11,00.**

#### 5) **SITUAZIONE URBANISTICA - VINCOLI.**

Da indagini svolte presso il competente Ufficio Comunale, per l'accertamento di vincoli urbanistici l'appartamento di cui sopra è configurato:

- nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Rapallo (GE) - entrato in vigore il 07/10/1986 - l'immobile oggetto d'esecuzione ricade in zona PV1.
- nel Piano comunale dei beni culturali, ambientali soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 490 del 29/10/99, ovvero articoli 10 (ex L. 1089/39) -136 (ex L. 1497/39) -142 (ex L. 431/85) del D.Lgs. 42/2004 **non sussistono vincoli.**

**Non sussiste vincolo idrogeologico** R.D.L. 3267/1923.

Tutti gli stralci cartografici con relative legende e normativa urbanistica sono riuniti nell'**allegato n°17**.

Vincoli di natura condominiale: da quanto appreso non sussistono vincoli di natura condominiale.

#### **6) REGOLARITA' EDILIZIA.**

Le ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Rapallo (GE) all'indirizzo dell'edificio di Via Don Giovanni Minzoni civ. 8, permettevano di rintracciare la seguente documentazione qui di seguito riportata, facente capo alla Pratica Edilizia n. 138/92:

} Concessione Edilizia n. 4872 del 09/04/1994, prot. n. 15560, avente come oggetto: *“Ristrutturazione con frazionamento in tre unità abitative edificio condominiale delle Monache”*;

} Concessione Edilizia n. 4872/VAR.2 del 15/07/1996, prot. n. 32862, avente come oggetto: *“Frazionamento di edificio denominato Villa delle Monache – Variante in corso d’opera*;

} Concessione Edilizia n. 4872/VAR. del 28/03/1997, prot. n. 16636, avente come oggetto: *“Frazionamento di edificio denominato “Villa delle Monache” – 2° Variante in corso d’opera*;

Le suddette Concessioni Edilizie sono riunite nell'**allegato n°18**.

} Denuncia di Inizio Attività del 12/09/2000, prot. n. 51985 relativa alla variante approvata n. 4972 del 26/03/1997, con *“Descrizione dettagliata delle opere da eseguire”*, stralcio PRG, tavole d'interesse e fine lavori.

Documentazione riunita nell'**allegato n° 19**.

} Permesso di Costruire in Sanatoria n° 2616/2009 per apertura di finestra in assenza di titolo edilizio, comprendente: relazione illustrativa, n. 3 tavole di

elaborati grafici. Documentazione riunita nell'allegato n°20.

La disamina degli elaborati progettuali, con particolare riferimento all'ultimo titolo edilizio conseguito ("*Permesso di Costruire in Sanatoria n° 2616/2009 per Apertura di Finestra in Assenza di Titolo Edilizio*"), in relazione allo stato attuale dei luoghi visto, evidenzia modeste difformità sulle dimensioni e collocamento delle finestre (tamponamento di bucatura).

Trattasi di *abusi minori* facilmente sanabili con la L.R. n. 16/2008 che non precludono l'alienazione dell'immobile. Pertanto **si attesta la regolarità edilizia dell'immobile al fine della sua alienazione.**

Sui costi per il conseguimento del relativo titolo edilizio in sanatoria - relativamente alla redazione della pratica edilizia - si ritiene che un professionista abilitato, in regime di libero mercato, possa richiedere mediamente un compenso di € 2.000,00 oltre accessori di legge ed un'eventuale sanzione non superiore ad € 1.033,00.

#### **7) DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.**

Si restituisce la documentazione ipocatastale precedentemente consegnata, relativa all'immobile di che trattasi, riferendo di avere provveduto alle verifiche sulla completezza delle certificazioni ipocatastali di cui all'art. 567, 2° comma e all'acquisizione della documentazione mancante:

- aggiornamento documentazione catastale: produzione dei certificati catastali già in Atti e acquisizione delle piante catastali.
- aggiornamento della documentazione ipotecaria in Atti fino al 31/05/2016:  
**dalla data dell'ultima formalità**; Reg. Part. n° 2230, del 14/04/2015 - Verbale di Pignoramento Immobili - a favore di Banca di Credito Cooperativo

di Barlassina Soc. Coop. e contro il predetto Esecutato, alla data del 31/05/2016 non risultano ulteriori formalità come accertato con ispezione ipotecaria del 31/05/2015, allegato n°21.

#### 8) **METODO DI STIMA, VALUTAZIONI E CONCLUSIONI.**

La stima degli immobili di che trattasi è effettuata **in base al più probabile valore di mercato in comune commercio, considerando il prezzo di stima a metro quadrato di superficie lorda.**

Gli immobili sopra descritti vengono valutati tenendo presente:

- a) le caratteristiche e le condizioni degli immobili in esame;
- b) le caratteristiche costruttive e la loro specifica destinazione;
- c) l'andamento attuale dei prezzi di mercato;
- d) le consistenze globali desunte dai rilievi eseguiti.

#### **Valutazione.**

Il valore a metro quadrato minimo e massimo di zona è stato desunto da indagini di mercato, rivolte ad autorevoli osservatori e agenti del settore, con riferimento ad immobili analoghi nella zona per caratteristiche e rifiniture.

Valori osservatorio OMI (consultabile attualmente 2° semestre 2015):  
variabile minimo/ massimo €/mq 4.500,00 / 6.600,00.

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale, considerato l'attuale momento di mercato, con le caratteristiche sopra descritte (immobile di particolare pregio) e nell'attuale stato di fatto, stabilisce il seguente valore:

- **Appartamento int. 3:** €/mq 3.500,00; i relativi conteggi sono:

- mq 174,00 x €/mq 3.500,00 = ..... **€ 609.000,00**

**TRATTANDOSI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE LO SCRIVENTE**

**CTU RITIENE SIA EQUO E INCENTIVANTE LA**

**PARTECIPAZIONE ALL'ASTA APPLICARE UN ABBATTIMENTO DEL 20% (ovvero applicare un coefficiente di 0,80) AL VALORE TROVATO: € 609.000,00 x 0,80 = € 487.200,00 arrotond. ad... € 485.000,00 DETERMINANDO IL VALORE DA ASSUMERE A PREZZO BASE PER L'INCANTO.**

I posti auto sono molto ambiti nella zona specifica con valori di mercato non inferiori ad € 40.000,00.

Valori osservatorio OMI (consultabile attualmente 2° semestre 2015):  
variabile minimo/ massimo €/mq 2.000,00 / 2.900,00.

• **Posto auto n. 11:** €/mq 3.650,00; i relativi conteggi sono:

- mq 11,00 x €/mq 3.650,00 = € 40.150,00 arrotondato ad.... € 40.000,00

**Come per l'appartamento si applica l'abbattimento, in questo caso del 10%, come Prezzo base per l'incanto:**

€ 40.000,00 x 0,90..... € 36.000,00

• **Posto auto n. 12:** €/mq 3.650,00; i relativi conteggi sono:

- mq 11,00 x €/mq 3.650,00 = € 40.150,00 arrotondato ad.... € 40.000,00

**Prezzo base per l'incanto: € 40.000,00 x 0,90..... € 36.000,00**

La vendita dell'immobile è soggetta ad **imposta di registro** essendo la proprietà in capo a soggetto privato.

#### 9) **VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA.**

Non sussiste quota indivisa

#### 10) **PROGETTO DIVISIONALE.**

Non sussiste progetto divisionale.

## 11) **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

Nel corso del sopralluogo del 24/05 c.a. non è stato possibile l'accesso sulla copertura del piano attico per la verifica della caldaia. Pertanto l'Attestazione di Prestazione Energetica verrà depositata in seguito ad integrazione del presente elaborato peritale.

\*\*\*\*\*

Lo scrivente CTU, terminato il proprio elaborato peritale - ai sensi dell'art. 173 bis del C.P.C. - ha provveduto ad inviarne copia al Creditore procedente, mentre l'Esecutato risulta irreperibile.

Lettera di trasmissione elaborato peritale allegato n°22.

\*\*\*\*\*

Ritenendo di avere risposto in maniera esauriente ai quesiti posti dalla S/V Ill.ma, distintamente ossequio.

In fede.

Genova, 27/07/2016.



(geom. Antonio Ponzano)

### Allegati:

- n° 1: Atto di pignoramento Avv. [REDACTED] del 25/02/2015;
- n° 2: Verbale di giuramento e quesiti;
- n°3: Lettera raccomandata del 27/04/2016;
- n°4: Istanza del 29/04/2016 inviata al Comune di Rapallo (GE);
- n° 5: Istanza del 11/05/2016 inviata all'Amministratore;
- n°6: Documentazione fotografica (n°19 fotografie);
- n°7: Verbale operazioni peritali;

- n°8-8.1: Pianta appartamento;
- n°9: Situazione contabile dell'Esecutato;
- n°10: Certificato di residenza;
- n°11-12-13: Certificati catastali;
- n°14-15-16: Planimetrie catastali;
- n°17: Documentazione urbanistica;
- n°18-19-20: Documentazione progettuale;
- n°21: Ispezione ipotecaria;
- n°22: Lettera di trasmissione elaborato peritale.

