

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura immobiliare n° 658/2009 promossa da:

Banco di Brescia San Paolo CAB S.p.a. – Creditore Procedente –

Avv. Andrea Rivellini;

contro

– Debitore Esecutato.

ALL'ILL.MO G.E. DOTT.SSA DANIELA CANEPA

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 29/03/2010, quale Perito estimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, riguardante l'immobile sito in Montoggio (GE), come da "Atto di pignoramento" Avv. Andrea Rivellini del 18/08/2009, allegato n°1 e come da certificazione Notaio Barbara Pastorini del 01/03/2010, precisamente:

- Casa da terra a tetto in MONTOGGIO (GE), Località Montemoro, Via Montemoro n°12 (quota di 1/1);
- Terreno in Comune di MONTOGGIO (GE), al CT foglio 39, mappale 447
– Fabbricato rurale (quota di 1/1);
- Terreno in Comune di MONTOGGIO (GE), al CT foglio 39, mappale 448
– Fabbricato rurale (quota di 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., inviava lettera raccomandate a.r. del 30/03/2010 e sollecito per posta ordinaria del 07/05/2010, allegati n° 3-4, presso la residenza anagrafica all'Esecutato e via fax per conoscenza al Procedente presso il proprio Legale.

Tale raccomandata tornava al mittente per compiuta giacenza, allegato n° 5.

✓ Le operazioni peritali svolte dallo scrivente CTU hanno avuto il seguente decorso:

- presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 30/03/2010 per l'acquisizione delle certificazioni, pianta catastale ed estratto di mappa degli immobili de quibus;
- presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Genova in data 06/05/2010 per l'acquisizione delle certificazioni relative all'Esecutato.
- presso il Comune di Montoggio (GE) in data 23/11/2010 per le verifiche ed acquisizioni della documentazione progettuale ed urbanistica degli immobili de quibus, precedentemente richiesta su istanza inoltrata dallo scrivente CTU in data 31/03/2010, allegato n° 6;
- come richiesto dai quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice (allegato n°2 di cui sopra) è stata acquisita e verificata l'intera documentazione necessaria.

✓ Lo scrivente CTU, non riuscendo ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili de quibus, considerato il tempo trascorso, presentava "Istanza per azione con intervento di forza pubblica e contestuale richiesta di proroga" del 08/06/2009, allegato n°7 alla quale seguiva l'autorizzazione a



procedere da parte della S/V Ill.ma, allegato n°8.

Nel contempo lo scrivente CTU:

- inviava comunicazioni fax nei giorni 05 e 11/10/2010, allegati n°9-10, presso il Comando Carabinieri del Comune di Montoggio (GE) per i preliminari accertamenti del caso, avendo appreso che l'indirizzo dell'immobile oggetto d'esecuzione aveva un'omonimia nello stesso Comune e che lo stesso in un primo tempo pareva occupato;
- inoltrava alla S/V Ill.ma seconda istanza di proroga, allegato n°11, di cui si dava informazione al Legale del precedente, allegato n°11 bis.
- ✓ Individuati con certezza gli immobili oggetto d'esecuzione (casa da terra a tetto e terreni circostanti) inoltrava istanza al Comando Carabinieri di GE/Sestri Ponente per la richiesta d'assistenza all'accesso forzoso fissato per il giorno 23/11/2010, allegato n°12. Tale istanza veniva altresì inviata per conoscenza al Creditore precedente, presso il proprio Legale, al fabbro e al Tecnico del Comune di Montoggio (GE).
- ✓ Lo scrivente CTU effettuava l'accesso coatto in loco alla data stabilita (23/11/2010), presso la casa da terra a tetto, distinta con il n°12 e i terreni circostanti (mappali 447-448) di Via Montemoro in Località Montemoro nel Comune di Montoggio (GE).
- ✓ Nel corso delle operazioni peritali presso l'immobile dell'Esecutato lo scrivente CTU procedeva alle rilevazioni del caso e scattava fotografie dei luoghi, riunite nell'allegato n°13, di supporto e riferimento alla descrizione che segue; redigeva un verbale di sopralluogo controfirmato da tutti i presenti, allegato n°14.



✓ La porta d'accesso all'unità immobiliare de qua veniva aperta mediante il taglio del lucchetto posto a chiusura di una catena che tratteneva le ante della porta; la porta veniva successivamente richiusa con un nuovo lucchetto, le cui chiavi si consegnano presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari.

✓ 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 agli immobili 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 DEI BENI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI;
- 2) STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI, DI POSSESSO, DI REGIME PATRIMONIALE, DI ONERI E DI RESIDENZA;
- 3) DATI CATASTALI;
- 4) DATI DI CONSISTENZA;
- 5) SITUAZIONE URBANISTICA;
- 6) REGOLARITÀ EDILIZIA;
- 7) DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.
- 8) METODO DI STIMA, VALUTAZIONI E CONCLUSIONE.

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI.

Casa da terra a tetto in Montoggio (GE), Località Monte Moro, Via Montemoro n°12, dislocata su quattro piani fuori terra con prospetti indipendenti fra loro; composta da: piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto per un totale di 5 vani catastali, con annesse corti di pertinenza di



cui ai mappali 447-448 del foglio 39 del Catasto Terreni del Comune di Montoggio (GE).

L'immobile è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria ai prospetti e alla copertura compresa la fornitura e posa in opera di nuove persiane alla genovese in alluminio verniciato come mostrano nell'insieme le **foto n°1-2-3.**

L'accesso all'immobile avviene da due vecchie porte in legno a doppia anta trattenute da catena con lucchetto, **foto n°2-4.**

Internamente sono stati effettuati interventi strutturali a nuovo mediante la realizzazione di solai in latero cemento e rampe di scale in cemento armato, **foto n°5-6-7.** Il solaio del piano sottotetto ha mantenuto l'originaria struttura lignea, **foto n°8.**

Come visibile dalle foto, lo stato d'avanzamento lavori è al grezzo della struttura, mancano completamente gli impianti e attualmente la casa è abbandonata come riferito verbalmente dallo stesso Proprietario Esecutato.

Confini.

La casa confina da Nord procedendo in senso orario con terreni di proprietà di cui ai mappali 447 e 448.

Il terreno di cui al mappale 447 confina: da Nord procedendo in senso orario con: mappali 200, 205, 745,894 e 448.

Il terreno di cui al mappale 448 confina: da Nord procedendo in senso orario con: mappali 200, 447, 894 e 210.

Posizione: la casa unitamente ai terreni sono ubicati in località Montemoro, evidenziati sull'estratto di mappa, allegato n° 15.



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

• **Occupazione:** gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare, precisamente: casa da terra a tetto in Comune di Montoggio, Località Montemoro, Via Montemoro n°12 e terreni di cui al foglio 39, mappali 447-448 sono attualmente liberi e in stato di abbandono.

• **Possesso:** gli immobili sono di piena proprietà dell'Esecutato Sig.

La proprietà in capo all'Esecutato è pervenuta in forza Atto di C/V rogito Notaio _____, rep. n° _____, trascritto a Genova in data _____ al Reg. Part. n° _____.

• **Regime patrimoniale:** lo stato civile dell'Esecutato Sig. _____ è di stato libero in quanto celibe, come da certificato allegato n° 16.

• **Oneri:** non sono emersi oneri gravanti sul bene.

• **Residenza:** l'Esecutato è residente nel Comune di _____ in _____, come da Certificato Anagrafico acquisito, allegato n° 17.

3) DATI CATASTALI.

Allo scopo di accertare gli identificativi catastali degli immobili de quibus e verificare l'intestazione degli stessi, il sottoscritto si recava in data 30/03/2010 presso l'Agenzia del Territorio di Genova ove acquisiva le certificazioni e la pianta catastale.

Certificati catastali.

Le certificazioni degli immobili di che trattasi riportano l'intestazione in capo

a: _____, proprietario per 1/1.



Casa: Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montoggio, al foglio 39, mappale 672, categoria A/3, classe 1°, vani 5, R.C. € 284,05 oltre all'incremento del 5% (Legge n° 662-23/12/96) = € 298,25 come da visura allegato n°18.

Terreni: censiti al Catasto terreni del Comune di Montoggio al foglio 39, mappali 447 e 448, fabbricati rurali, rispettivamente di mq 42,00 e mq 56,00, senza classe né rendita, come da visure allegati n° 19-20.

Planimetria catastale: corrispondente per dimensioni e forma allo stato attuale dell'immobile allegato n°21

4) DATI DI CONSISTENZA.

Il rilievo planimetrico effettuato presso la casa oggetto d'Esecuzione, con la scorta dell'elaborato catastale, ha permesso di ricavare le seguenti consistenze plano-volumetriche:

casa: superficie lorda commerciale: circa mq 176,00 (calcolati mq 175,56);

volume: circa mc 502,00.

La superficie dei terreni è stata estrapolata dalle certificazioni catastali.

terreno mappale 447: mq 42,00;

terreno mappale 448: mq 56,00.

5) SITUAZIONE URBANISTICA - VINCOLI.

Da indagini svolte presso il competente Ufficio Comunale di Montoggio (GE) l'immobile ricade in zona di piano BEN, pdf, come da stralcio allegato n°22 ed è soggetta esclusivamente al vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/1923).

6) REGOLARITA' EDILIZIA.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Montoggio (GE), vista la richiesta di documentazione progettuale inviata dallo scrivente CTU in data 31/03/2010,



esaminata la documentazione agli atti, rilasciava in data 23/11/2010 attestazione di regolarità edilizia riguardante gli immobili oggetto d'Esecuzione: casa da terra a tetto sita in Montoggio (GE), località Montemoro n°12 distinto al NCEU foglio 39, mappale 672 e terreni distinti al NCT foglio 39, mappali 447-448, allegato n°23.

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:
 - certificati e pianta catastale (allegati n°18-19-20-21);
- aggiornamento della documentazione ipotecaria in Atti fino al 04/12/2010:

Dalla data dell'ultima formalità:

- R.P. n° del - Verbale di pignoramento immobili, a favore del BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A. e contro il predetto alla data del 04/12/2010 (situazione aggiornata al 03/12/2010) non risultano ulteriori formalità a carico del soggetto

, come accertato con ispezione ipotecaria del 04/12/2010 effettuata dallo scrivente CTU che forma l'allegato n°24.

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.



L'immobile sopra descritto viene valutato tenendo presente:

- a) le caratteristiche e le condizioni dell'immobile in esame;
- b) le caratteristiche costruttive e la sua specifica destinazione;
- c) l'andamento attuale dei prezzi di mercato;
- d) la consistenza globale desunta dal rilievo eseguito;

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.

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale, per gli immobili di che trattasi, con le caratteristiche sopra descritte, stabilisce i seguenti valori:

- casa da terra a tetto in Località Montemoro n°12 - MONTOGGIO (GE):
internamente al grezzo della struttura €/mq 430,00; i relativi conteggi sono:
- mq 176,00 x €/mq 430,00 = € 77.440,00
 - terreno mappale 447: €/mq 20,00; i relativi conteggi sono:
- mq 42,00 x €/mq 20,00 = € 840,00
 - terreno mappale 448: €/mq 20,00; i relativi conteggi sono:
- mq 56,00 x €/mq 20,00 = € 1.120,00
- TOTALE VALORE..... € 79.400,00**

Il sottoscritto Geom. Antonio Ponzano è pervenuto alle conclusioni che agli immobili in oggetto, nelle condizioni sopra descritte, possa attribuirsi all'attualità il valore sopra indicato.

**TRATTANDOSI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE LO SCRIVENTE
CTU RITIENE SIA EQUO E INCENTIVANTE LA
PARTECIPAZIONE ALL'ASTA APPLICARE UN ABBATTIMENTO**



DEL 10% (ovvero applicare un coefficiente di 0,90) AL VALORE
TROVATO

Valore immobili € 79.400,00 x 0,90 = € 71.460,00 arrotond. ad € 71.500,00

DETERMINANDO IL VALORE DA ASSUMERE A PREZZO BASE
PER L'INCANTO.

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 e
all'Esecutato

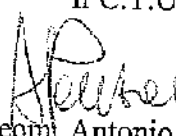
Lettera di trasmissione elaborato peritale allegato n°25.


Ritenendo di avere risposto in maniera esauriente ai quesiti posti dalla S/V

Ill.ma, distintamente ossequio.

In fede.

Genova, 06/12/2010.

Il C.T.U.:

(geom. Antonio Ponzano)



Allegati:

- n° 1: Atto di pignoramento Avv. Andrea Rivellini del 18/08/2009;
- n° 2: Verbale di giuramento e quesiti;
- n° 3: Lettera raccomandata del 30/03/2010;
- n° 4: Lettera sollecito del 07/05/2010;
- n° 5: Lettera raccomandata tornata al mittente per compiuta giacenza;
- n° 6: Istanza del 31/03/2010 al Comune di Montoggio;

- n°7: Istanza del 08/06/2009 per azione con intervento di forza pubblica e contestuale richiesta di proroga;
- n°8: Autorizzazione del Giudice;
- n°9-10: Comunicazioni del 05-11/10/2010 ai Carabinieri di Montoggio;
- n°11: Istanza di seconda proroga;
- n°11 bis: Comunicazione al Legale del Proccedente;
- n°12: Istanza al Comando Carabinieri di Genova;
- n°13: Documentazione fotografica (n°8 fotografie);
- n°14: Verbale di sopralluogo;
- n°15: Estratto di mappa;
- n°16: Certificato di stato civile;
- n°17: Certificato anagrafico;
- n°18: Certificato catastale della casa;
- n°19-20: Certificati catastali terreni;
- n°21: Planimetria catastale;
- n°22: Stralcio Piano Regolatore;
- n°23: Attestazione regolarità edilizia;
- n°24: Ispezione ipotecaria;
- n°25: Lettera di trasmissione elaborato peritale.

Si restituisce la documentazione ipocatastale e si consegnano le chiavi del nuovo lucchetto della casa presso Codesta Cancelleria.

