

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura immobiliare n° 950/2015 promossa da:

<div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em;"></div> – Creditore Procedente – Avv. <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em;"></div> ;
--

contro

<div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em;"></div> – Debitori Esecutati;

ALL'ILL.MO GIUDICE DOTT. ROSARIO AMMENDOLIA

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 28/06/2016 quale **Perito estimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, riguardante l'immobile sito in Genova, come da "Atto di pignoramento immobiliare"** Avv. del 27/11/2015, *allegato n°1* e come da certificazione ipotecaria in Atti, precisamente:

- Appartamento sito in Genova, Via Venezia civ. 9, int. 2 (quota di proprietà 1/2 cadauno).

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 agli Esecutati di prendere contatti con lo scrivente **per fissare l'accesso in loco**, inviava comunicazione mail al Creditore Procedente, presso il proprio Legale, e lettera raccomandata a.r. del 04/07/2016, allegato n°3. Quest'ultima tornava al mittente per compiuta giacenza, allegato n°3bis.

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

- presso l'**Agenzia del Territorio di Genova** in data 07/09/2016, per l'**acquisizione delle certificazioni e planimetria catastale dell'immobile de quo;**
- presso il Comune di Genova in data 03/11 del corrente anno, Ufficio Tecnico **per l'acquisizione dell'intera documentazione cartografica e normativa, nonché per l'accertamento** di eventuali vincoli urbanistici;
- ricerca telematica sul portale telematico del Comune di Genova – Edilizia **Privata, per la ricerca del progetto di impianto dell'edificio cui appartiene l'unità immobiliare de qua;**

✓ **Presi contatti con l'Amministratore del Condominio di Via Venezia civ. 9** lo scrivente inviava al medesimo comunicazione mail richiedendo la situazione contabile degli esecutati e copia del Regolamento Condominiale, allegato n°4.

✓ 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 **l'immobile** oggetto

di procedimento in data 16/11/2016: nel corso delle operazioni peritali venivano **rilevate le caratteristiche e finiture dell'immobile**, anche con **riguardo alla normativa per la redazione dell'APE**, eseguito il rilievo planimetrico e restituito con elaborato grafico in scala 1/100, allegato n°5.

Venivano altresì scattate **fotografie dei luoghi**, riunite nell'allegato n°6, di supporto e riferimento alla descrizione che segue.

✓ 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. 6.
- 3) DATI CATASTALI, pag. 7.
- 4) DATI DI CONSISTENZA, pag. 8.
- 5) SITUAZIONE URBANISTICA, pag. 8.
- 6) REGOLARITÀ EDILIZIA, pag. 9.
- 7) DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE, pag. 10.
- 8) METODO DI STIMA, VALUTAZIONI E CONCLUSIONE, pag. 10.
- 9) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA, pag. 12.
- 10) PROGETTO DIVISIONALE, pag. 12.

11) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, pag. 12.

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE DELLO STESSO.

Appartamento in Genova, Via Venezia civ 9, posto al primo piano (secondo fuori terra), distinto con l'int.2 e composto da: disimpegno d'ingresso, cucina, tre camere e bagno. Totale 5,0 vani catastali.

Si trova **nell'insieme** in discrete condizioni di manutenzione.

La vista d'insieme del fabbricato è rappresentata dalla **foto n° 1** sulla quale è evidenziato il **sedime dell'appartamento**.

L'**edificio** risale ai primi del '900, è dislocato su cinque piani fuori terra oltre al piano terra. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in discrete condizioni di manutenzione.

L'**accesso all'appartamento int. 2** avviene tramite **portone d'ingresso**, androne, rampe di scale e porta caposcala, come mostrano rispettivamente le **foto n°2-3-4-5**.

La pianta dello stato **attuale dell'appartamento** è rappresentata sull'**elaborato grafico** in scala 1/100, allegato n° 5 di cui sopra.

Confini: da Nord procedendo in senso orario: distacco sul civ. 11, appartamento int.1, vano scala, appartamento int.3 e distacco su Via Venezia.

Posizione: ubicato in zona semi-centrale ad alta densità di popolazione ove sono presenti negozi di prima necessità e servito da mezzi pubblici urbani. Individuato sullo Stralcio della Carta Tecnica Comunale, allegato n°7.

Descrizione.

L'**androne d'ingresso** dispone di buone finiture, con pavimento in graniglia con decorazioni e pareti in parte rivestite in lastre di marmo e in parte

intonacate a civile, rasate e tinteggiate con idropittura bianca.

Il vano scale, è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo bianco e pianerottoli in graniglia alla genovese.

Le pareti possiedono finta zoccolatura tinteggiata, fascia in lambrino a spessore e la restante parte fino a soffitto (compreso) finito con intonaco liscio tinteggiato al latte di calce.

L'**unità** immobiliare dispone di locali tradizionalmente distribuiti su un'**altezza** variabile da circa ml 2,80 / 3,05, tutti serviti da finestre di normali dimensioni.

L'**orientamento** principale è ad Ovest (lato Via Venezia).

La **panoramicità** è su strada, e la **luminosità**, è buona **considerata l'altezza di piano**.

Le principali **finiture** consistono in:

- **pavimenti** piastrelle in gres porcellanato per il locale cucina ed il servizio igienico e graniglia alla genovese a decorazione per i restanti vani, rispettivamente **foto n° 6-7-8-9-10-11**;
- **rivestimenti**: pareti e soffitti intonacati a civile e finiti in pasta di calce, rasati e tinteggiati in colore bianco per le pareti delle camere da letto e bagno; in colore azzurro disimpegno e cucina, **quest'ultima** presenta inoltre piastrelle ceramiche in corrispondenza dell'**angolo cottura**, mentre il bagno dispone di piastrelle ceramiche su tutte le pareti fino ad **un'altezza di ml 2.00**.
- **serramenti**: le porte interne sono ad anta a battente in legno tamburato; tutte le finestre sono in alluminio anodizzato di prima generazione con vetrocamera e dispongono di persiane alla genovese **anch'esse in alluminio**.
- **Cucina**: arredata con normali impianti e arredi.

- Bagno: dispone di normali servizi igienici con sanitari quali: lavandino, wc, bidet e piatto doccia.
- Impianto idrico: produzione di acqua calda tramite la caldaia pensile, e approvvigionamento dal collettore comunale.
- Impianto elettrico funzionante, sottotraccia provvisto di salvavita e contatore Enel di ultima generazione posto a lato della porta d'ingresso.
- Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia pensile a gas e termosifoni in alluminio.
- antenna TV centralizzata e citofono.

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

- **Occupazione**: l'immobile oggetto d'esecuzione, precisamente: appartamento in GENOVA, Via Venezia civ. 9, int. 2, è attualmente occupato dagli Esecutati.
- **Possesso**: l'immobile è di proprietà degli Esecutati per la quota di 1/2 cadauno.

La proprietà in capo agli Esecutati è pervenuta in forza di Atto di C/V rogito Notaio [REDACTED] del 27/04/2010, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Genova in data 25/05/2010.

- **Oneri**: gli oneri di natura condominiale gravanti sul bene, sono stati resi - su richiesta dello scrivente CTU - **dall'Amministratore del Condominio**, che in data 27/09/2016 inviava comunicazione mail con allegato rendiconto consuntivo, oltre a comunicazione che non sussistono vincoli di natura condominiale, allegato n°8. Gli oneri facenti capo all'**unità immobiliare** de qua ammontano attualmente ad **€ 4.838,29**.

- **Residenza:** gli Esecutati sono residenti presso l'immobile oggetto d'esecuzione: Via Venezia civ. 9, int. 2 – Genova, come da Atto di Pignoramento Immobiliare (allegato n° 1 di cui sopra).
- **Regime patrimoniale:** gli Esecutati sono in regime di comunione dei beni.

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 dell'immobile riporta l'attuale intestazione in capo a:

- [REDACTED], proprietà per 1/2;

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/2;

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, sez. GEC foglio 15, mappale 266, sub. 11, categoria A/3, classe 4°, vani 5,0, R.C. € 839,24 oltre all'incremento del 5% (Legge n° 662-23/12/96) = € 881,20, come da visura allegato n°9 (n°3 pagine).

Planimetria catastale: necessita di aggiornamento cartografico per modeste opere di diversa distribuzione interna, allegato n°10, così come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo: chiusura di una porta che collegava due camere da letto, demolizione di tramezze cucina e disimpegno bagno, chiusura porta bagno e riapertura dal lato opposto e creazione di nuova apertura fra cucina e camera da letto attigua, così come da allegato n°5 di cui sopra.

4) DATI DI CONSISTENZA.

Il rilievo planimetrico effettuato mediante misurazioni dirette presso l'appartamento int. 2, ha permesso di ricavare le seguenti consistenze plano-volumetriche:

- **appartamento:** superficie lorda commerciale: circa **mq 79,00** (calcolati mq 78,90);

Volume: circa **mc 240,00**.

5) SITUAZIONE URBANISTICA – VINCOLI.

Da indagini svolte presso il competente Ufficio Comunale, per l'accertamento della configurazione urbanistica ed eventuali vincoli, l'immobile di cui sopra è configurato:

- nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), adottato con Delibera di C.C. n°92 in pubblicazione dal 25/01/2012 concluso con DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03/12/2015, in zona **AC - IU Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.**
- nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) in zona **TU (Tessuto Urbano)**
- nel Piano comunale dei beni culturali, ambientali soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 490 del 29/10/99, ovvero del D.Lgs. 42/2004 articoli 10 (ex 1089/39) - 136 (ex 1497/39) -142 (ex 431/85) **non sussistono vincoli.**

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

La documentazione urbanistica acquisita è riunita **nell'allegato n° 11**, formato da: situazione urbanistica e vincoli; stralcio P.U.C. (sub A) e relative norme tecniche di attuazione (sub B); stralcio P.T.C.P. (sub C) e stralcio vincoli (sub D).

Tutti gli stralci sono corredati da relativa legenda.

Vincoli di natura condominiale: da quanto appreso non sussistono vincoli di natura condominiale come da **comunicazione dell'Amministratore**, allegato n°8 di cui sopra.

6) **REGOLARITA' EDILIZIA.**

Le ricerche effettuate tramite collegamento telematico con lo “Sportello” del Comune di Genova “Area Concessioni e Autorizzazioni”, all’indirizzo di Via Venezia civ. 9, permettevano di rintracciare l’identificativo del progetto d’impianto n. 132 del 1925.

Stante lo scopo della stima non si effettuavano ulteriori ricerche presso l’**Archivio Storico** di P.zza Matteotti al fine di reperire il progetto originario.

La consultazione delle pratiche telematiche dal 1995 in poi ha dato esito negativo per quanto attiene l’**unità immobiliare** int. 2 (allegato n°12), così pure per le ricerche telematiche e cartacee relative al periodo antecedente ed anche per quanto attiene eventuali titoli edilizi in sanatoria di cui alla Legge 47/85.

Pertanto **l’unico documento rinvenuto da ritenersi ufficiale è l’elaborato catastale risalente all’impianto (1940).**

Il sopralluogo effettuato ha permesso di riscontrare modeste difformità fra l’**elaborato catastale** e lo **stato attuale dell’immobile**. Conseguentemente si può sostenere che tali difformità riscontrate siano antecedenti al 01 Settembre 1967 e successivamente non sono state effettuate opere in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia e/o che necessitassero il rilascio di titoli edilizi. Tali difformità consistono: nella chiusura di una porta fra due vani (camere da letto) e apertura di una porta fra camera e cucina, nella demolizione delle

tramezze conformanti il piccolo disimpegno fra ingresso, cucina e bagno; nella chiusura della porta bagno ed apertura di nuova porta (bagno) dalla cucina.

Per quanto sopra, trattandosi di *abusi minore*, sanabili mediante la presentazione di un progetto in sanatoria, art.22 della L.R. n°16/2008, **si attesta la regolarità edilizia dell'immobile al fine della sua alienazione.**

Abitabilità/agibilità: non sussiste alcun decreto di abitabilità/agibilità in quanto l'edificio è di epoca antecedente all'entrata in vigore del Decreto di Abitabilità (1934).

7) DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.

Lo scrivente ha provveduto alle verifiche sulla completezza delle certificazioni ipocatastali **di cui all'art. 567, 2° comma e all'acquisizione della documentazione mancante:**

- **aggiornamento documentazione catastale:** acquisizione della visura **storica dell'immobile e** della pianta catastale (allegati n°9-10 di cui sopra);
- **aggiornamento della documentazione ipotecaria in Atti fino al 14/12/2016:**

dalla data dell'ultima formalità: Reg. Part. n° 5284, del 17/03/2016 - Verbale di pignoramento immobili - a favore di Condominio Via Venezia, 9 - Genova e contro i predetti Esecutati, **alla data del 13/12/2016 non risultano** ulteriori formalità in capo ai predetti Esecutati, come accertato con ispezione ipotecaria del 14/12/2016, allegati n°13-14.

8) METODO DI STIMA, VALUTAZIONI E CONCLUSIONI.

La stima dell'immobile 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.

Valori osservatorio OMI (consultabile attualmente 1° semestre 2016):
variabile minimo/ massimo €/mq 1.150,00 / 1.650,00.

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale, considerato l'attuale momento di mercato (valori talvolta inferiori ai riferimenti OMI), per l'immobile in esame, con le caratteristiche sopra descritte e nell'attuale stato di fatto, stabilisce il seguente valore:

- Appartamento int. 2: €/mq 950,00; i relativi conteggi sono:

- mq 79,00 x €/mq 950,00 = € 75.050,00.

Il sottoscritto Geom. Antonio Ponzano è pervenuto alle conclusioni che all'immobile in oggetto, nelle condizioni sopra descritte, possa attribuirsi all'attualità il valore di.....€ 75.000,00

**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: € 75.00,00 x 0,80 =€ 60.000,00

DETERMINANDO IL VALORE DA ASSUMERE A PREZZO BASE

PER L'INCANTO.

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

9) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA.

Non sussiste quota indivisa

10) PROGETTO DIVISIONALE.

Non sussiste progetto divisionale.

11) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

La compilazione **dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE)** **dell'immobile de quo** ha portato a definire che lo stesso dispone di prestazione energetica globale in classe "E", **pari a 92,57 kWh/mq anno**, come da Attestato di Certificazione, codice identificativo n° 07201655527 **allegato n°15**, con relativa ricevuta di protocollazione, **allegato n°16**.

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'Esecutata.

Lettera di trasmissione elaborato peritale **allegato n°17**.

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

In fede.

Genova, 22/12/2016.



(geom. Antonio Ponzano)

Allegati:

- n° 1: Atto di pignoramento Avv. [REDACTED];
- n° 2: Verbale di giuramento e quesiti;
- n° 3: Lettera raccomandata del 04/07/2016;
- n° 4: Istanza del 14/09/2016 inviata all'Amministratore;
- n° 5: Pianta appartamento in scala 1:100;
- n° 6: Documentazione fotografica (n°11 fotografie);
- n° 7: Stralcio Carta Tecnica Comunale;
- n° 8: Situazione contabile;
- n° 9: Visura storica immobile;
- n° 10: Planimetria catastale;
- n° 11: Situazione urbanistica e vincoli (**sub da "A" a "D"**);
- n° 12: Consultazione telematica pratiche edilizie Comune di Genova;
- n° 13: Ispezione ipotecaria;
- n° 14: Ispezione ipotecaria;
- n° 15: Attestazione di Prestazione Energetica (APE);
- n° 16: Ricevuta di protocollazione APE;
- n° 17: Lettera di trasmissione elaborato peritale.