TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura immobiliare n° 53/2016 promossa da:

XXXXXXXXXXX– **Creditore Procedente** – Avv. Cesare Federico Glendi;

c o n t r o

XXXXXXXXXX – Debitrice Esecutata;

ALL'ILL.MO GIUDICE DOTT. MIRKO PARENTINI

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 22/03/2016 quale Perito estimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, riguardante gli immobili siti in Genova, come da "Atto di pignoramento immobiliare" Avv. Cesare Federico Glendi del 22/12/2015, ***allegato n°1*** e come da certificazione ipotecaria in Atti, precisamente:

- Immobile in Genova, Via dell'Acciaio civ. 62 int. 2 (comproprietà per la quota di 1/2 fra l'Esecutata XXXXXXXXXXXXXX e per la restante quota di 1/2 con XXXXXXXXX);
- Immobile in Genova, Via Domenico Oliva civ. 2A int. 21 (quota di proprietà 1/1, della Sig.ra XXXXXXXXXXXXX);

- Immobile in Genova, Via Magretti civ. 21 int. 11 (quota di proprietà 1/1, della Sig.ra XXXXXXXXXXX

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 CTU, 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 fax al Creditore Procedente presso il proprio Legale e lettere raccomandate a.r. del 23 Marzo, 5 e 9 Maggio c. a. all'Esecutata, rispettivamente ***allegati n°3-4-5***.

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

- acquisizione telematica delle planimetrie e certificazioni catastali degli immobili de quibus presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 29 Aprile 2016;
- presso il Comune di Genova in data 19/04 (visura progetti) e 05/05 (ritiro documentazione) del c.a., Ufficio Tecnico per l'acquisizione dell'intera documentazione progettuale, cartografica e normativa, nonché per l'accertamento di eventuali vincoli urbanistici.

Presi contatti con gli Amministratori dei Condomini cui appartengono le unità immobiliari de quibus, lo scrivente inviava ai medesimi comunicazione mail di richiesta della situazione contabile degli Esecutati e copia del Regolamento Condominiale, rispettivamente ***allegati n°6-7***.

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 30 Maggio, 01 e 06 Giugno c.a.: nel corso delle operazioni peritali venivano eseguiti rilievi planimetrici e scattate fotografie dei luoghi, riunite nell'***allegato n°8***, di supporto e riferimento alla descrizione che segue. Redatto il Verbale di sopralluogo alla presenza del coniuge dell'Esecutata, ***allegato n°9***.

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 degli 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, pag. 4;

2) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE, DI POSSESSO, DI ONERI, DI RESIDENZA E DI REGIME PATRIMONIALE, pag. 11;

3) DATI CATASTALI, pag. 13;

4) DATI DI CONSISTENZA, pag. 15;

5) SITUAZIONE URBANISTICA - VINCOLI, pag. 15;

6) REGOLARITÀ EDILIZIA, pag. 17;

7) DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE, pag. 20;

8) METODO DI STIMA, VALUTAZIONI E CONCLUSIONE, pag. 20;

9) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA, pag. 22;

10) PROGETTO DIVISIONALE, pag. 23;

11) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, pag. 23.

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE DELGLI STESSI.

Immobile sito in Genova, Via dell'Acciaio civ. 62, posto al piano terreno, distinto con l'int. 2, e composto da: ingresso, disimpegno, doppio soggiorno, cucina, tre camere e bagno. Totale 7,5 vani catastali.

Si trova nell'insieme in buone condizioni di manutenzione.

L'edificio cui appartiene l'unità immobiliare de qua risale al 1953, è dislocato su sette piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a box.

Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in buone condizioni di manutenzione.

La vista d'insieme del fabbricato è rappresentata dalla **foto n° 1-2** (sulla la foto n°2 è evidenziata la linea di terra dell'appartamento).

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

La pianta dello stato attuale dell'appartamento è rappresentata sulla planimetria in scala 1/100 frutto della restituzione del rilievo planimetrico effettuato mediante misurazioni dirette, ***allegato n°10***.

Confini: da Nord procedendo in senso orario: distacco su viale privato, appartamento int. 3, vano scala, atrio civ. 62, distacco su giardino pertinenziale e Via dell'Acciaio.

Posizione: ubicato in zona periferica ad alta densità di popolazione ove sono presenti negozi di prima necessità e servito da mezzi pubblici urbani.

Descrizione.

L'androne d'ingresso dispone di normali finiture, con pavimento in graniglia alla genovese e pareti rivestite con fascia in *lambrino* a spessore fino ad

un'altezza di circa ml 1,50 da terra e la restante parte fino al soffitto, intonacate lisce rasate e tinteggiate al latte di calce, foto n°5 di cui sopra.

Il vano scale, è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo bianco e pianerottoli in graniglia. Le pareti possiedono zoccolatura in ardesia, fascia in *lambrino* granigliato a spessore (h circa ml 1.50) e la restante parte fino al soffitto (compreso) intonacate lisce rasate e tinteggiate al latte di calce.

L'unità immobiliare dispone di locali normalmente distribuiti su un'altezza di ml 3,00, tutti serviti da finestre di normali dimensioni.

L'orientamento è su due lati Sud/Ovest (lato Via dell'Acciaio) e Nord (distacco).

La panoramicità è penalizzata, cosi come la luminosità considerata l'altezza di piano.

Le principali **finiture** consistono in:

- pavimenti: in graniglia alla genovese con listellature in marmo bianco per tutti i locali, fatta eccezione per la cucina ove non vi sono listellature, **foto n° 6-7-8-9-10-11-12**;

- rivestimenti: pareti rivestite con carta da parati per tutti i vani, fatta eccezione per: cucina, bagno e ripostiglio; e soffitti intonacati a civile, rasati e tinteggiati al latte di calce. La cucina presenta lastre in marmo in prossimità del lavello e piastrelle in gres porcellanato su tutte le pareti fino a circa h 1,50 (foto n°11), cosi come il bagno (foto n°12).

- serramenti: le porte interne sono ad anta a battente in legno verniciato; tutte le finestre sono in legno con vetro singolo e dispongono di tapparelle anch'esse in legno e relativo cassettone.

- Cucina: arredata con normali impianti e arredi (foto n°11).

- Bagno: dispone di normali servizi igienici con sanitari quali: lavandino, wc, bidet e vasca da bagno (foto n° 12).

- Impianto idrico: produzione di acqua calda tramite la calderina pensile, posta nel bagno, e approvvigionamento di acqua sanitaria dal collettore comunale.

- Impianto elettrico funzionante, sottotraccia provvisto di salvavita e contatore Enel di ultima generazione posto all'interno di un mobile pensile a fianco alla porta di ingresso.

- Impianto di riscaldamento: autonomo a gas con caldaia pensile con tubazioni a vista e termosifoni in alluminio.

- antenna TV centralizzata e citofono.

Immobile sito in Genova, Via D. Oliva civ. 2A, posto al piano 5°, sesto fuori terra, distinto con l'int. 21, e composto da: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, due ripostigli e bagno. Dispone di terrazzo pertinenziale a piano soprastante (copertura) raggiungibile tramite il vano scala condominiale e cantina al piano seminterrato con accesso dall'androne condominiale. Totale 6 vani catastali.

Si trova nell'insieme in discrete condizioni di manutenzione.

L'edificio risale al 1951, è dislocato su sei piani fuori terra oltre al piano piano seminterrato adibito a cantine.

Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in buone condizioni di manutenzione.

La vista d'insieme del fabbricato è rappresentata dalla **foto n° 13**.

L'accesso all'appartamento int. 21 avviene tramite portone d'ingresso, androne, rampe di scale e porta caposcala, come mostrano rispettivamente le

foto n°14-15-16-17.

La pianta dello stato attuale dell'appartamento è rappresentata sulla planimetria in scala 1/100 frutto della restituzione del rilievo planimetrico effettuato mediante misurazioni dirette, ***allegato n°11***.

Confini: da Nord procedendo in senso orario: appartamento int. 24, cavedio, vano scala, appartamento int.22 e distacco su giardino.

Posizione: ubicato in zona periferica ad alta densità di popolazione ove sono presenti negozi di prima necessità e servito da mezzi pubblici urbani.

Descrizione.

L'androne d'ingresso dispone di buone finiture, con pavimento in marmo bianco di carrara e pareti rivestite con lastre di marmo per un h variabile da ml 0,80/1,30 e la restante parte intonacate lisce e tinteggiate al latte di calce, foto n°15 di cui sopra.

Il vano scale, è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo bianco pianerottoli interpiano in marmo bianco di carrara e al piano in graniglia alla genovese. Le pareti possiedono zoccolatura in ardesia e la restante parte fino al soffitto (compreso) intonacate lisce rasate e tinteggiate al latte di calce, rispettivamente foto n°16 di cui sopra.

L'unità immobiliare dispone di locali normalmente distribuiti su un'altezza di ml 3,30, tutti serviti da finestre di normali dimensioni.

L'orientamento è su due lati Sud e Ovest, entrambi proiettanti su giardino.

La panoramicità è discreta, e la luminosità è ottima vista l'altezza di piano.

Le principali **finiture** consistono in:

- pavimenti: in graniglia alla genovese con listellature in marmo bianco per tutti i locali ad eccezione di bagno e cucina che presentano piastrelle

ceramiche, **foto n° 18-19-20-21-22-23-24**;

- rivestimenti: dalle pareti del ingresso e del disimpegno è stata rimossa la carta da parati mentre i restanti vani presentano pareti intonacati a civile, rasati e tinteggiati, cosi come i soffitti. La cucina ed il bagno presentano rivestimenti in piastrelle du gres porcellanato su tutte le pareti, rispettivamente di h ml 1,50 (foto n°23), e h ml 2,00 (foto n°24).

- serramenti: le porte interne sono ad anta a battente in legno tamburato verniciato; tutte le finestre sono in alluminio anodizzato di prima generazione con vetro singolo e dispongono di persiane alla genovese in pvc.

- Cucina: arredata con normali impianti e arredi (foto n°23).

- Bagno: dispone di normali servizi igienici con sanitari quali: lavandino, wc, bidet e vasca da bagno (foto n° 24).

- Impianto idrico: produzione di acqua calda sanitaria tramite la calderina pensile, posta nel bagno, e approvvigionamento di acqua sanitaria dal collettore comunale.

- Impianto elettrico funzionante, sottotraccia provvisto di contatore Enel di ultima generazione posto nel disimpegno a fianco alla porta di ingresso.

- Impianto di riscaldamento: centralizzato con tubazioni a vista e termosifoni in alluminio.

- antenna TV centralizzata e citofono.

Il terrazzo pertinenziale di copertura e la cantina sono visibili sulle **foto n°24.1-24.2-24.3**.

Immobile sito in Genova, Via P. Magretti civ. 21 (edificio composto anche dal civ. 23), posto al secondo piano – lato Via P. Magretti - distinto con l'int.

11, e composto da: ingresso, disimpegno, studio, cucina, dispensa, camera da letto e bagno. Totale 3,5 vani catastali.

Si trova nell'insieme in buone condizioni di manutenzione.

L'edificio risale al 1963, è dislocato su sei piani fuori terra oltre al piano piano seminterrato adibito ad abitazioni (lato opposto a Via. P. Magretti) e piano interrato adibito a box.

Dispone di tre prospetti indipendenti fra loro in buone condizioni di manutenzione.

La vista d'insieme del fabbricato è rappresentata dalla **foto n° 25.**

L'accesso all'appartamento int. 11 avviene tramite portone d'ingresso, androne, rampe di scale e porta caposcala, come mostrano rispettivamente le **foto n°26-27-28-29**.

La pianta dello stato attuale dell'appartamento è rappresentata sulla planimetria in scala 1/100 frutto della restituzione del rilievo planimetrico effettuato mediante misurazioni dirette, ***allegato n°12***.

Confini: da Nord procedendo in senso orario: distacco su Via P. Magretti, appartamento civ. 23 e cavedio; distacco su viale privato, appartamento int. 10 e vano scala.

Posizione: ubicato in zona semicentrale ad alta densità di popolazione ove sono presenti negozi di prima necessità e servito da mezzi pubblici urbani.

Descrizione.

L'androne d'ingresso dispone di finiture di pregio, con pavimento in piastrelle di marmo e pareti rivestite con zoccolatura in marmo e la restante porzione fino al soffitto con intonaco civile rasato e tinteggiato, foto n°27 di cui sopra.

Il vano scale, è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo così come i

pianerottoli. Le pareti possiedono zoccolatura in marmo, e la restante parte fino al soffitto (compreso) intonacate lisce rasate e tinteggiate al latte di calce, rispettivamente foto n°28 di cui sopra.

L'unità immobiliare dispone di locali normalmente distribuiti su un'altezza di ml 3,00, tutti serviti da finestre/portefinestre di normali dimensioni.

L'orientamento è su due lati Nord/Est (lato Via P. Magretti) e Sud/Ovest (distacco su viale privato).

La panoramicità è discreta, cosi come la luminosità considerata l'altezza di piano.

Le principali **finiture** consistono in:

- pavimenti: in marmo rosso alla palladiana per entrata e disimpegno, in graniglia alla genovese con listellature in marmo bianco per la camera da letto, in parquet per il soggiorno, in graniglia beige per la cucina e in piastrelle ceramiche per il servizio igienico, rispettivamente **foto n° 30-31-32-33-34**;
- rivestimenti: pareti e soffitti intonacati a civile, rasati e tinteggiati. La cucina presenta rivestimento con piastrelle in gres porcellanato su tutte le pareti fino a circa h 1,50 (foto n°33), cosi come il bagno (foto n°34).
- 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 tapparelle in legno con relativo cassettone.
- Cucina: arredata con normali impianti e arredi (foto n°33).
- Bagno: dispone di normali servizi igienici con sanitari quali: lavandino, wc, bidet e vasca da bagno (foto n° 34).
- Impianto idrico: produzione di acqua calda sanitaria tramite centrale termica condominiale e approvvigionamento di acqua sanitaria diretto dal collettore

comunale.

- Impianto elettrico funzionante, misto sottotraccia ed a vista, provvisto di contatore Enel di ultima generazione posto nel disimpegno a fianco alla porta di ingresso.

- Impianto di riscaldamento: centralizzato con termosifoni in alluminio.

- antenna TV centralizzata e citofono.

2) STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI, DI POSSESSO, DI ONERI, DI RESIDENZA E DI REGIME PATRIMONIALE.

Appartamento in Genova, Via dell'Acciaio civ. 62 int. 2.

- **Occupazione:** l'immobile oggetto d'esecuzione è attualmente occupato dalla madre dell'Esecutata (Sig.ra XXXXXXXXX).

- **Possesso: l'immobile è di proprietà dell'Esecutata, Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXX, per la quota di 1/2.**

La proprietà in capo all'Esecutata è pervenuta in forza di Atto di successione registrata a Genova in data 02/10/1989 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Genova in data 02/09/1991, ai numeri 20963/14455.

- **Oneri:** gli **oneri di natura condominiale** gravanti sull'immobile facente parte del condominio di Via dell'Acciaio 62, sono stati resi dall'Amministratore del Condominio che in data 01/07 c.a. inviava comunicazione ove emerge che gli stessi ammontano ad € 144,62 come dettagliato sull'***allegato n° 13***. Inviava altresì copia del Regolamento Condominiale che riporta il precedente indirizzo (Via Angelo Siffredi n. 69 A), ***allegato n° 13 bis***.

- **Residenza:** l'Esecutata è residente in Via F.lli Cervi civ. 2/G int. 9 – Genova, come da Certificato di Residenza del 06/05/2016, ***allegato n° 14***.

- **Regime patrimoniale:** da quanto si è appreso nel corso del sopralluogo e dichiarato a verbale dal coniuge dell'Esecutata, gli stessi sono in regime di separazione dei beni.

Appartamento in Genova, Via D. Oliva civ. 2A int. 21.

- **Occupazione:** l'immobile oggetto d'esecuzione è attualmente condotto in locazione come da Contratto ***allegato n° 15*** rinnovabile ogni tre anni. Pertanto la locazione decorrente dal 31/07/2015 scadrà il 31/07/2018.

- **Possesso: l'immobile è di proprietà dell'Esecutata, Sig.ra XXXXXXX XXXXXX, per la quota di 1/1.**

La proprietà in capo all'Esecutata è pervenuta in forza di Atto di successione registrata a Genova in data 16/03/2001 al n. 1 vol. 6971 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Genova in data 10/05/2004, ai numeri 20621/12180.

- **Oneri:** gravanti sul bene, sono stati resi dall'Amministratore del Condominio che in data 10/06/2015 inviava sia comunicazione mail con rendiconto consuntivo esercizio 2015 / 2016, ove emerge che gli stessi ammontano ad **€ 2.288,32**, sia il Regolamento Condominiale, rispettivamente ***allegati n°16- 16 bis***.

Appartamento in Genova, Via Magretti civ. 21 int. 11.

- **Occupazione:** l'immobile oggetto d'esecuzione è attualmente condotto in locazione come da Contratto ***allegato n° 17*** rinnovabile ogni quattro anni. Pertanto la locazione (decorrente dal 2009) con l'ultimo rinnovo del 31/05/2013 scadrà il 31/05/2017.

- **Possesso: l'immobile è di proprietà dell'Esecutata, Sig.ra XXXXXXXXX XXXX, per la quota di 1/1.**

La piena proprietà in capo all'Esecutata è pervenuta in forza di Atto di compravendita Rogito Notaio Edmondo Ansaldo rep. n° del 31/05/2005 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Genova in data 07/06/2015, ai numeri .

- **Oneri:** gli **oneri di natura condominiale** gravanti sul bene, sono stati resi dall'Amministratore del Condominio (vedi *allegato n°16* di cui sopra), oltre al Regolamento Condominiale ***allegato n°18***. Gli oneri facenti capo all'unità immobiliare de qua ammontano attualmente ad **€ 56,06**,

3) DATI CATASTALI.

Allo scopo di accertare gli identificativi catastali delle unità immobiliari de quibus e verificare l'intestazione delle stesse, il sottoscritto acquisiva le relative certificazioni e piante catastali.

Appartamento in Genova, Via dell'Acciaio civ. 62, int. 2.

La visura storica dell'immobile riporta intestazione errata in capo al Sig. XXXXXXXXXXX, nato il 13/08/1933 a Genova, proprietà per 1/1, lo stesso infatti risulta deceduto e la proprietà suddivisa tra le Sig.re XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 cadauna.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, sezione urbana BOR, foglio 76, mappale 286, sub. 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani catastali, R.C. € 890,89 oltre all'incremento del 5% (Legge n° 662-23/12/96) = **€ 935,43**, come da certificazione ***allegato n°19***.

Planimetria catastale: conforme per dimensioni e forma allo stato attuale dell'immobile, fatta eccezione per la mancata rappresentazione dei pilastri, ***allegato n°20***.

Appartamento in Genova, Via D. Oliva civ. 2A, int. 21.

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

- XXXXXXXXXXX , nata il XXXXXX a XXXX, proprietà per 1/1.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, sezione urbana SEP, foglio 56, mappale 677, sub. 21, categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani catastali, R.C. € 836,66 oltre all'incremento del 5% (Legge n° 662-23/12/96) = **€ 878,49**, come da certificazione ***allegato n°21***.

Planimetria catastale: conforme per dimensioni e forma allo stato attuale dell'immobile, fatta eccezione per la mancata rappresentazione dei pilastri, ***allegato n°22***.

Appartamento in Genova, Via Magretti civ. 21, int. 11.

La visura storica dell'immobile riporta l'attuale intestazione in capo a:

- XXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXXXX a XXXXXX, proprietà per 1/1.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, sezione urbana GED, foglio 34, mappale 1873, sub. 59, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani catastali, R.C. € 468,98 oltre all'incremento del 5% (Legge n° 662-23/12/96) = **€ 492,43**, come da certificazione ***allegato n°23***.

Planimetria catastale: conforme per dimensioni e forma allo stato attuale dell'immobile, fatta eccezione per la realizzazione di una tramezza interna e lo spostamento della bucatura per l'accesso al servizio igienico, ***allegato n°24***.

4) DATI DI CONSISTENZA.

Il rilievo planimetrico effettuato presso le unità immobiliari, mediante misurazioni dirette, ha permesso di ricavare le seguenti consistenze plano-volumetriche:

- **Appartamento in Via dell'Acciaio civ. 62 int. 2: superficie lorda commerciale**: circa **mq 149,00** – compresa la superficie di calcolo del giardino - (calcolati mq 149,31);

volume: circa mc 420,00.

- **Appartamento in Via D. Oliva civ. 2A int. 21: superficie lorda commerciale**: circa **mq 104,00** – compresa la superficie di calcolo del terrazzo e della cantina di pertinenza - (calcolati mq 103,91);

volume: circa mc 280,00.

- **Appartamento in Via Magretti civ. 21 int. 11: superficie lorda commerciale**: circa **mq 81,00** – compresa la superficie di calcolo dei balconi - (calcolati mq 80,68);

volume: circa mc 230,00.

5) SITUAZIONE URBANISTICA - VINCOLI.

- Via dell'Acciaio civ. 62:

Da indagini svolte presso il competente Ufficio Comunale, per l'accertamento di vincoli urbanistici, l'immobile è così 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 **AR - UR Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale**.
- 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.

- Via D. Oliva civ. 2A:

Da indagini svolte presso il competente Ufficio Comunale, per l'accertamento di vincoli urbanistici, l'immobile è così 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.

- Via Magretti civ. 21:

Da indagini svolte presso il competente Ufficio Comunale, per l'accertamento di vincoli urbanistici, l'immobile è così 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) **sussiste vincolo paesaggistico**.

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

La documentazione urbanistica acquisita è riunita negli ***allegati nn° 25-26-27***, in ordine cronologico agli immobili sopra elencati, e formata da: situazione urbanistica e vincoli; stralcio P.U.C.; stralcio P.T.C.P.; norme tecniche di attuazione. Gli stralci sono corredati da relativa legenda.

*****

Vincoli di natura condominiale: da quanto appreso non sussistano vincoli di natura condominiale negli edifici ove appartengono le relative unità immobiliari de quibus, come da comunicazioni degli Amministratori.

6) REGOLARITA' EDILIZIA.

- **Appartamento in Via dell'Acciaio civ. 62 int. 2**:

Le ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Genova all'indirizzo dell'edificio di Via dell'Acciaio civ. 62, permettevano di rintracciare la documentazione progettuale inerente l'edificio cui appartiene l'unità immobiliare de qua, precisamente:

- Estratto dai Verbali dei Decreti del Sindaco del 06/10/1954 n°2163 relativamente all'*"Approvazione di un progetto relativo alla costruzione di una casa in viale privato Raggio a Cornigliano"*, ***allegato n° 28***.

- N. 3 tavole d'interesse facenti capo al Progetto n° 1028 del 04/09/1953, ***allegato n°29*** con evidenziato il perimetro dell'unità immobiliare.

La disamina degli elaborati progettuali, in relazione allo stato attuale dei luoghi, evidenzia modeste opere di diversa distribuzione interna, nonché il

posizionamento della scala di accesso al giardino pertinenziale posta su diversa apertura. 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 non superiore ad € 2.000,00 oltre accessori di legge ed un'eventuale sanzione non superiore ad € 1.033,00.

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono per l'eventuale presenza di titoli edilizi in sanatoria relativi agli anni 1985, 1994 e 2004 hanno dato esito negativo.

Abitabilità/agibilità: l'edificio di Via dell'Acciaio civ. 62 – Genova, è provvisto di Decreto di Abitabilità rilasciato in data 08/07/1955 n. 1628, ***allegato n° 30***.

- **Appartamento in Via D. Oliva civ. 2A int. 21**:

Le ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Genova all'indirizzo dell'edificio di Via D. Oliva civ. 2A, permettevano di rintracciare la documentazione progettuale inerente l'edificio cui appartiene l'unità immobiliare de qua, precisamente:

- Estratto dai Verbali dei Decreti del Sindaco del 19/09/1951 n° 1867 *"Approvazione di un progetto relativo alla costruzione di un caseggiato in Via Domenico Oliva a Sestri"*, ***allegato n°31***.

- N. 2 tavole d'interesse facenti capo al Progetto, n° 257-1951, ***allegato n°32*** con evidenziato il perimetro dell'unità immobiliare.

La disamina degli elaborati progettuali permette di attestare **la regolarità edilizia dell'immobile**.

Abitabilità/agibilità: l'edificio di Via D. Oliva civ. 2A – Genova, è provvisto di Decreto di Abitabilità rilasciato in data 21/01/1954 n. 48, ***allegato n° 33***.

- **Appartamento in Via P. Magretti civ. 21 int. 11**:

Le ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Genova all'indirizzo dell'edificio di Via Magretti civ. 21, permettevano di rintracciare la documentazione progettuale inerente l'edificio cui appartiene l'unità immobiliare de qua, precisamente:

- Estratto dai Verbali dei Decreti del Sindaco del 23/04/1963 n°1280 "Approvazione di un progetto relativo alla costruzione di un caseggiato in salita dell'Aquila", ***allegato n°34***.

- N. 2 tavole d'interesse facenti capo al Progetto, n° 789-1962, ***allegato n°35***.

La disamina degli elaborati progettuali, in relazione allo stato attuale dei luoghi, evidenzia modeste opere di diversa distribuzione interna, nonché il frazionamento ed accorpamento di un locale all'unità immobiliare confinante.

Si attesta **la regolarità edilizia** considerato che l'immobile, costruito in data anteriore il 01/09/1967, non ha subito in seguito modifiche che richiedessero il rilascio provvedimenti autorizzativi come da Atto di C/V Rogito Notaio Luigi Gambaro del 31/07/1992 rep. n. .

Abitabilità/agibilità: l'edificio di Via Magretti civ. 21 – Genova, è provvisto di Decreto di Abitabilità rilasciato in data 07/06/1965 n. 1657, ***allegato n° 36***.

7) DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.

Si è provveduto alle verifiche sulla completezza delle certificazioni ipocatastali di cui all'art. 567, 2° comma e all'acquisizione della documenta-

zione mancante:

- **aggiornamento** documentazione catastale: acquisizione delle piante e certificazioni catastali (allegati n° 19-20-21-22-23-24 di cui sopra);
- **aggiornamento** della documentazione ipotecaria in Atti fino al 31/05/2016: dalla data dell'ultima formalità: Reg. Part. n° 2016, del 03/02/2016 - Verbale di Pignoramento Immobili - a favore della Sig.ra XXXXXXXX e contro la predetta Esecutata, alla data del 31/05/2016 non risultano ulteriori formalità in capo a quest'ultima, come accertato con ispezione ipotecaria del 31/05/2016, ***allegato n°37***.

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 globale 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):

Via dell'Acciaio - variabile minimo/ massimo €/mq 1.550,00 / 2.300,00.

Via D. Oliva - variabile minimo/ massimo €/mq 1.600,00 / 2.000,00.

Via Magretti - variabile minimo/ massimo €/mq 1.850,00 / 2.700,00.

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale, considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare, per gli immobili in esame con le caratteristiche sopra descritte, stabilisce i seguente valori:

- Unità Immobiliare in Via dell'Acciaio civ. 62 int. 2: €/mq 1.000,00; i relativi conteggi sono: mq 149,00 x €/mq 1.000,00 =…...…….**€ 149.000,00**

TRATTANDOSI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE LO SCRIVENTE CTU RITIENE SIA EQUO E INCENTIVANTE LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA APPLICARE UN ABBATTIMENTO DEL 15% (ovvero applicare un coefficiente di 0,85) AL VALORE TROVATO: € 149.00,00 x 0,85 = € 126.650,00 arrotondato ad……..……....…….....€ 125.000,00

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

- Unità Immobiliare in Via D. Oliva civ. 2A int. 21: €/mq 1.150,00; i relativi conteggi sono: mq 104,00 x €/mq 1.150,00 =……...……..**€ 119.600,00**

Trattandosi di immobile locato (scadenza contrattuale 31/07/2018) si ritiene congruo applicare l'abbattimento del 30% al valore trovato (ovvero applicare un coefficiente di 0,70): 119.600,00 x 0,70 = ……..…**€ 83.720,00**

ANALOGAMENTE SI RITIENE SIA EQUO E INCENTIVANTE LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA APPLICARE UN ABBATTIMENTO DEL 10% (ovvero applicare un coefficiente di 0,90) AL VALORE TROVATO: € 83.720,00 x 0,90 = € 75.348.00 arrot. ad…….....€ 75.000,00

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

- Unità Immobiliare in Magretti civ. 21 int. 11: €/mq 1.600,00; i relativi

conteggi sono: mq 81,00 x €/mq 1.600,00 =……...……**€ 129.600,00**

Trattandosi di immobile locato (scadenza contrattuale 31/05/2017) si ritiene congruo applicare l'abbattimento del 20% al valore trovato (ovvero applicare un coefficiente di 0,80): 129.600,00 x 0,80 = …..……..**€ 103.680,00**

ANALOGAMENTE SI RITIENE SIA EQUO E INCENTIVANTE LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA APPLICARE UN ABBATTIMENTO DEL 15% (ovvero applicare un coefficiente di 0,85) AL VALORE TROVATO: € 103.680,00 x 0,85 = € 88.128,00 arrot. ad……..……....€ 88.000,00

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

9) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

Appartamento in Via dell'Acciaio civ. 62 int. 2:

L'immobile è in comproprietà fra l'Esecutata e la Sig.ra XXXXXXXXX(quota 1/2 cadauna), per cui la relativa valutazione della quota indivisa è così calcolata sul valore commerciale dell'immobile pari ad € 149.000,00:

1/2 della Sig.ra XXXXXXXXXX, i relativi conteggi sono:

149.000,00 x 1/2 = € 74.500,00 (a base d'asta € 62.500,00);

1/2 del Sig.ra XXXXXXXXXXXX e i relativi conteggi sono:

149.000,00 x 1/2 = € 74.500,00 (a base d'asta € 62.500,00).

Per i restanti immobili oggetto d'esecuzione essendo di proprietà esclusiva dell'Esecutata, non sussiste quota indivisa.

10) PROGETTO DIVISIONALE.

Per l'immobile di Via dell'Acciaio civ. 62 int. 2 in comproprietà per la quota di 1/2 ciascuna fra l'Esecutata XXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, non

sussiste lotto da separare in quanto l'immobile per la sua conformazione non è comodamente divisibile in natura.

Per i restanti immobili non sussiste progetto divisionale essendo come suddetto di proprietà esclusiva dell'Esecutata.

11) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Appartamento in Via dell'Acciaio civ. 62 int. 2:

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 "G", pari a 224,62 kWh/mq anno, come da Attestato n° 27595 e relativa ricevuta di protocollazione, ***allegato n° 38***.

Appartamento in Via D. Oliva civ. 2A int. 21:

Da quanto appreso durante il sopralluogo, tale immobile è già in possesso di Attestato di certificazione energetica e relativa ricevuta di protocollazione, compilato dall'arch. La Iacona Ilaria nel 2013 e pertanto valido fino al 2023, ***allegato n°39***.

Appartamento in Via Magretti civ. 21 int. 11:

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 "G", pari a 145,02 kWh/mq anno, come da Attestato n° 28349 e relativa ricevuta di protocollazione, ***allegato n° 40***.

*****

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 presso la propria residenza e alla comproprietaria.

Lettera di trasmissione elaborato peritale ***allegato n°41***.

*****

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

In fede.

Genova, 21/07/2016.

Il C.T.U.:

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI Geom. ANTONIO PONZANO N° 2390 GENOVA

(geom. Antonio Ponzano)

Allegati:

- n° 1: Atto di pignoramento Avv. Cesare Federico Glendi del 22/12/2015;
- n° 2: Verbale di giuramento e quesiti;
- n°3: Lettera raccomandata del 23/03/2016;
- n°4: Lettera raccomandata del 05/05/2016;
- n°5: Lettera raccomandata del 09/05/2016;
- n°6: Istanza inviata all'Amministratore di Via dell'Acciaio 62;
- n°7: Istanza inviata all'Amministratore di Via Oliva 2A e Via Magretti 21;
- n°8: Documentazione fotografica;
- n°9: Verbale OO.PP.;
- n°10: Planimetria Via dell'Acciaio 62/2;
- n°11: Planimetria Via Oliva 2A/21;
- n°12: Planimetria Via Magretti 21/11;
- n°13: lettera Amministratore Via dell'Acciaio 62;
- n°13 bis: Regolamento Condominiale Via dell'Acciaio 62;

- n°14: Certificato di residenza;

- n°15: Contratto locazione Via Oliva 2A/21;

- n°16: lettera Amministratore Via Oliva 2A;

- n°16 bis: Regolamento Condominiale Via Oliva 2A;

- n°17: Contratto locazione Via Magretti 21/11;

- n°18: Regolamento Condominiale Via Magretti 21/11;

- n°19: Certificazioni catastali Via dell'Acciaio 62/2;

- n°20: planimetria catastale Via dell'Acciaio 62/2;

- n°21: Certificazioni catastali Via Oliva 2A/11;

- n°22: planimetria catastale Via Oliva 2A/11;

- n°23: Certificazioni catastali Via Magretti 21/11;

- n°24: planimetria catastale Via Magretti 21/11;

- n°25: Doc.Urbanistica Via dell'Acciaio 62;

- n°26: Doc.Urbanistica Via Oliva 2A;

- n°27: Doc.Urbanistica Via Magretti 21;

- n°28: Estratto dai Verbali dei Decreti del Sindaco Via dell'Acciaio 62;

- n°29: Tavole di Progetto di Via dell'Acciaio 62;

- n°30: Decreto Abitabilità Via dell'Acciaio 62;

- n°31: Estratto dai Verbali dei Decreti del Sindaco Via Oliva 2A;

- n°32: Tavole di Progetto di Via Oliva 2A;

- n°32: Decreto Abitabilità Via Oliva 2A;

- n°34: Estratto dai Verbali dei Decreti del Sindaco Via Magretti 21;

- n°35: Tavole di Progetto di Via Magretti 21;

- n°36: Decreto Abitabilità Via Magretti 21;

- n°37: Ispezioni ipotecarie ( );

- n°38: Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e ricevuta di protocollazione di Via dell'Acciaio 62/2;
- n°39: Attestazione di Certificazione Energetica (ACE) e ricevuta di protocollazione di Via Oliva 2A/21;
- n°40: Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e ricevuta di protocollazione di Via Magretti 21/11;
- n°41: Lettera di trasmissione elaborato peritale.