

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura immobiliare n°244/2016 promossa da:

Cond. Località Creto 23 Montoggio (GE) – Creditore Procedente

– Avv. Sara Bugatto;

contro

– **Debitore Esecutato;**

ALL'ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA PAOLA ZAMPIERI

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 27/09/2016 quale Perito estimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, riguardante l'immobile sito in Genova, come da "Atto di Pignoramento Immobiliare" Avv. Sara Bugatto del 21/03/2016, allegato n°1 e come da certificazione ipotecaria in Atti, precisamente:

- Appartamento sito in Montoggio (GE), Loc. Creto civ. 23, int. 7 (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 mail al Creditore Procedente, presso il proprio Legale, e lettere raccomandata a.r. più ordinaria del 03/10/2016 all'Esecutato presso l'indirizzo di residenza, allegato n°2.1.

✓ Lo scrivente C.T.U. in data 14/02/2017 inviava alla S/V Ill.ma "Istanza per Accesso di Forza" e contestuali richieste di proroga e nomina custode delle chiavi. Tale istanza comprendeva gli allegati sub A-B inerenti la raccomandata inviata all'Esecutato e la busta tornata al mittente per compiuta giacenza.

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

- presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 11/10/2016, mediante collegamento telematico, per l'acquisizione della planimetria catastale dell'immobile de quo.

- presso il Comune di Montoggio in data 23/03 del corrente anno - previo istanza del 11/10/2016, allegato n°2.2: Ufficio Tecnico Urbanistico per l'acquisizione del progetto d'impianto dell'edificio cui appartiene l'unità immobiliare de qua e per il relativo inquadramento urbanistico ed accertamento di eventuali vincoli.

✓ Presi contatti con l'Amministratore del Condominio lo scrivente inviava allo stesso comunicazione mail ove, fra l'altro, richiedeva la situazione



contabile dell'Esecutato e copia del Regolamento Condominiale, allegato n°3.

✓ 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 21/03/2017 con l'ausilio del fabbro e l'assistenza del Custode incaricato. Nel corso delle operazioni peritali venivano rilevate le caratteristiche e finiture dell'immobile, eseguito il rilievo planimetrico per la successiva redazione della planimetria dell'appartamento, allegato n°4 e scattate fotografie dei luoghi, riunite nell'allegato n°5, di supporto e riferimento alla descrizione che segue. Veniva altresì compilato il "Processo Verbale" a cura dall'incaricato Istituto Vendite Giudiziarie, allegato n°6.

✓ 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. 7;



- 5) SITUAZIONE URBANISTICA – VINCOLI, pag. 7;
 - 6) REGOLARITÀ EDILIZIA, pag. 8;
 - 7) DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE, pag. 8;
 - 8) METODO DI STIMA, VALUTAZIONI E CONCLUSIONE, pag. 9;
 - 9) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA, pag. 11;
 - 10) PROGETTO DIVISIONALE, pag. 11;
 - 11) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, pag. 11.
- 1) **INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE DELLO STESSO.**

Appartamento in Montoggio (GE), Località Creto civ. 23, posto al primo piano (secondo fuori terra), distinto con l'int.7, e composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno; dispone di poggiolo (mq 6,60). Totale 5 vani catastali.

Si trova nell'insieme in discrete condizioni di manutenzione.

L'edificio di epoca inizio degli anni '60, è dislocato su cinque piani fuori terra oltre al piano terra e al piano attico.

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

La vista d'insieme del fabbricato è rappresentata dalla **foto n° 1-2**.

L'accesso all'appartamento int. 7 avviene tramite portone d'ingresso, androne, rampe di scale e porta caposcala, come mostrano rispettivamente le **foto n°3-4-5**.

La pianta dello stato attuale dell'appartamento è rappresentata sulla planimetria allegato n° 4 di cui sopra e sull'elaborato catastale di cui infra che risulta conforme per dimensioni e forma allo stato attuale dell'immobile.



Confini: da Nord procedendo in senso orario: appartamento int. 4, corridoio condominiale e vano scala, appartamento int. 1, distacco e appartamento int. 6.

Posizione: ubicato in zona periferica, a scarsa densità di popolazione ove non sono presenti negozi di prima necessità ma servito da mezzi pubblici extraurbani.

Descrizione.

L'androne d'ingresso dispone di finiture di pregio, con pavimento in piastrelle di marmo, pareti rivestite con lastre di marmo rosato fino ad un'altezza di circa ml 1,50 da terra delimitata da bordatura in gesso e la restante parte fino al soffitto, intonacate lisce rasate e tinteggiate con idropittura bianca, foto n°5 di cui sopra.

Il vano scale, è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo e pianerottoli in piastrelle di gres. Le pareti possiedono zoccolatura marmo, pareti intonacate lisce rasate e tinteggiate in due fasce di colori separati da finta listellatura.

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

L'**orientamento** è a SUD (distacco).

La **panoramicità** è limitata, mentre la **luminosità** è buona considerata l'altezza di piano.

Le principali **finiture** consistono in:

- **pavimenti**: in piastrelle ceramiche con diversa fantasia per tutti i locali, foto n° 6-7-8-9-10;
- **rivestimenti**: pareti e soffitti intonacati a civile e finiti in pasta di calce alla genovese, rasati e tinteggiati con idropittura bianca. La cucina presenta



piastrelle in gres porcellanato in corrispondenza dell'angolo cottura, così come il bagno che dispone di piastrelle ceramiche, a due fasce di diversa colorazione, su tutte le pareti fino a circa h 2,20.

- serramenti: le porte interne sono ad anta a battente in legno; tutte le finestre sono in alluminio anodizzato di prima generazione a vetro singolo e dispongono di tapparelle in pvc e relativo cassettoni in legno.

- 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 calderina e approvvigionamento di acqua sanitaria dal collettore comunale.

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

- Impianto di riscaldamento: autonomo con termoconvettori a parete, foto n° 11.

- 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 Montoggio (GE), Loc. Creto civ. 23, int. 7, è attualmente libero.

• Possesso: l'immobile è di proprietà dell'Esecutato per la quota di 1/1.

La proprietà in capo all'Esecutato, è pervenuta in forza di Atto C/V, Rogito Notaio Monaco Filomena del 14/12/2007, rep. n° 57913, in atti dal 09/01/2008.



- **Oneri:** gli **oneri di natura condominiale** gravanti sul bene, sono stati resi - su richiesta dello scrivente CTU - dall'Amministratore del Condominio, che in data 04/11/2016 inviava comunicazione con allegato rendiconto complessivo, ove risulta che gli oneri facenti capo all'unità immobiliare de qua ammontano attualmente ad **€ 4.623,10**, oltre ad altri oneri afferenti la procedura esecutiva, come da comunicazione mail, **allegato n°7**.
- **Residenza:** l'Esecutato è residente in Località Creto civ. 23, int. 7 - Genova, come da Certificato di Residenza, **allegato n°8**.
- **Regime patrimoniale:** non sussiste in quanto l'Esecutato è celibe.

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 al Sig:

- [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED], proprietà per 1/1;

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montoggio (GE), foglio 66, mappale 902, sub. 10, categoria A/2, classe 2°, vani 5 R.C. € 516,46 oltre all'incremento del 5% (Legge n° 662-23/12/96) = **€ 542,28**, come da visura **allegato n°9** (n°3 pagine).

Planimetria catastale: conforme per dimensioni e forma allo stato attuale dell'immobile, così come rilevato dallo scrivente CTU, **allegato n°10**.

4) DATI DI CONSISTENZA.



Il rilievo planimetrico effettuato presso l'appartamento int. 7, con la scorta dell'elaborato catastale, ha permesso di ricavare le seguenti consistenze plano-volumetriche:

- **appartamento:** superficie lorda commerciale: circa mq 60,00 (calcolati mq 60,39), compresa la superficie di calcolo del poggiolo;

Volume: circa mc 170,00.

5) SITUAZIONE URBANISTICA - VINCOLI

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

- nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), G.C. n.51 del 25/01/2013 e successive varianti e/o aggiornamenti ai sensi di legge, in **Zona AR B1 (ambiti di riqualificazione dei tessuti saturi)**.

Sussiste vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923.

La documentazione urbanistica acquisita è riunita nell'allegato n° 11 "Situazione urbanistica e vincoli", composta da: stralcio P.U.C. (*sub A*) e norme tecniche di attuazione (*sub B*).

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

6) REGOLARITA' EDILIZIA.

Le ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Montoggio (GE) all'indirizzo dell'edificio di Località Creto civ. 23, non permettevano di rintracciare alcuna documentazione progettuale inerente l'edificio cui appartiene l'unità immobiliare de qua, come da comunicazione del Responsabile del Servizio, allegato n°12.



Pertanto l'unico documento rinvenuto da ritenersi ufficiale è l'elaborato catastale risalente all'impianto (1969) che, come suddetto, risulta conforme per dimensioni e forma allo stato attuale dell'immobile.

Si attesta pertanto la regolarità edilizia dell'unità immobiliare de qua ai fini della propria alienazione.

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 03/04/2017: dalla data dell'ultima formalità: Reg. Part. n° 8104, del 28/04/2016 - Verbale di Pignoramento Immobili - a favore di Condominio Località Creto civ. 23 – Montoggio (GE) e contro il predetto Esecutato, alla data del 03/04/2017 non risultano ulteriori formalità, come accertato con ispezione ipotecaria del 03/04/2017, allegato n°13.

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 2° semestre 2016):
 variabile minimo/ massimo €/mq 890,00 / 1.200,00.

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. 7: €/mq 830,00; i relativi conteggi sono:
 - mq 60,00 x €/mq 830,00 = € 49.800,00.

Il sottoscritto Geom. Antonio Ponzano è pervenuto alle conclusioni che all'immobile in oggetto, nelle condizioni sopra descritte, possa attribuirsi all'attualità il valore arrotondato di.....€ 50.000,00

**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: € 50.000,00 x 0,80 =€ 40.000,00
 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 Soggetto privato.

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 "G", pari a 90,35 kWh/mq anno, come da Attestato di Prestazione Energetica n°07201717350 del 28/04/2017 con relativa ricevuta di protocollazione, allegato n°14.

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 precedente e all'Esecutata.

Lettera di trasmissione elaborato peritale allegato n°15.

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

In fede.

Genova, 28/04/2017.

Il C.T.U.
(geom. Antonio Ponzano)



Allegati:

- n° 1: Atto di pignoramento Avv. Sara Bugatto del 21/03/2016;
- n° 2: Verbale di giuramento e quesiti;
- n°2.1: Raccomandata a/r inizio OO.PP.;
- n°2.2: Istanza del 11/10/2016 – Comune di Montoggio (GE);
- n° 3: Lettera Amministratore del 03/11/2016;
- n° 4: Pianta appartamento – scala 1/100;
- n° 5: Documentazione fotografica (n°11 fotografie);
- n° 6: Processo Verbale;
- n° 7: Situazione contabile dell'Esecutato;
- n° 8: Certificato di residenza;
- n° 9: Visura catastale storica;
- n° 10: Planimetria catastale;
- n° 11: Documentazione urbanistica (*sub A-B*)
- n° 12: Comunicazione Comune di Montoggio (GE) del 21/03/2017;
- n° 13: Ispezione ipotecaria;
- n° 14: Attestato di Prestazione Energetica con ricevuta di prot.;
- n° 15: Lettera di trasmissione elaborato peritale.