

# **TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

## ***SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI***

Procedura immobiliare n° 873/2015 promossa da:

**Cond. Via L. Venzano 19-21-23-25-37 – Creditore Procedente –**

Avv. Luca Amicabile;

contro

**XX –**

[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 presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del 21/03/2017 quale Perito estimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, riguardante l'immobile sito in Genova, come da "Atto di pignoramento immobiliare" Avv. Luca Amicabile del 14/10/2015, allegato n°1 e come da certificazione ipotecaria in Atti, precisamente:

- Appartamento sito in Genova, Via L. Venzano civ. 21, int. 9 (quota di proprietà 1/2).

### **PREMESSE.**

✓ La S/V Ill.ma affidava l'incarico allo scrivente CTU con giuramento in data 21/03/2017, sulla base dei quesiti di rito ai sensi dell'art. 173 bis C.p.c., allegati n°2-2.1.

✓ 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 e all'Intervenuto, presso i propri Legali, e lettera raccomandata a.r. del 30/03/2017 all'Esecutato presso l'indirizzo di residenza, **allegato n°3**.

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

- acquisizione delle certificazioni e planimetria catastale dell'immobile de quo;

- 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 in esame;

- presso il Comune di Genova in data 09/05 del c.a., Ufficio Tecnico per l'acquisizione della documentazione progettuale, cartografica e normativa, nonché per l'accertamento di eventuali vincoli urbanistici;

✓ Presi contatti con l'Amministratore del Condominio di Via L. Venzano civ. 21 lo scrivente inviava al medesimo comunicazione mail richiedendo la situazione contabile dell'Esecutato e copia del Regolamento Condominiale, **allegato n°4**.

✓ Come richiesto dai quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice (allegato n°2.1 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 26/04/2017: 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**.

Veniva altresì redatto il verbale di sopralluogo dal delegato alla vendita, **allegato n°6**, e scattate fotografie dei luoghi, riunite nell'**allegato n°7**, 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. Nella fattispecie ha reperito altresì n. 2 Atti di C/V recentemente stipulati riferiti ad immobili analoghi presenti nello stesso edificio.

✓ 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 L. Venzano civ. 21, posto al quinto piano (sesto fuori terra), distinto con l'int.9 e composto da: disimpegno d'ingresso, cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, tre camere e due bagni. Dispone di ampio poggiolo a Nord ed altro a Sud/Est.

Totale 7,0 vani catastali.

Si trova nell'insieme in normali condizioni di manutenzione.

La vista d'insieme del fabbricato è rappresentata dalla **foto n° 1**, ove è stato evidenziato con rigo rosso l'unità immobiliare de qua.

L'edificio risale agli inizi degli anni settanta, è dislocato su cinque piani fuori terra oltre al piano terra seminterrato adibito a posti auto e cantine. Dispone di due prospetti indipendenti fra loro in buone condizioni di manutenzione.

L'accesso all'appartamento int. 9 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 su tratto privato di via Venzano, appartamento altro civico, distacco su proprietà privata, vano scala, appartamento int. 8.

**Posizione**: ubicato in zona periferica ad alta densità di popolazione ove, a poca distanza, sono presenti supermercati e negozi di prima necessità. La zona è servita da mezzi pubblici urbani.

**Descrizione**.

L'androne d'ingresso dispone di normali finiture, con pavimento in piastrelle di gress con perimetrazione in ardesia; le pareti dispongono di zoccolo in ardesia, porzione con rivestimento granulare a spessore e la restante porzione fino al soffitto rasata e tinteggiata con idropittura bianca. Tali porzioni sono separate da listello in legno.

Il vano scale, è dotato di rampe con pedate e alzate in ardesia e pianerottoli in piastrelle di gress. Le pareti possiedono zoccolatura in lastre di ardesia e la restante parte fino a soffitto finito con intonaco, rasato e tinteggiato con idropittura.

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

L'orientamento principale è ad Nord (lato Via L. Venzano).

La panoramicità è buona così come la luminosità.

Le principali **finiture** consistono in:

- pavimenti in piastrelle ceramiche per tutti i locali, 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 con idropittura; la cucina presenta rivestimento in piastrelle ceramiche in corrispondenza del piano cottura; i bagni dispongono di piastrelle ceramiche su tutte le pareti per un'altezza di ml 1,50 / 2,15.
- serramenti: le porte interne sono ad anta a battente in legno tamburato; tutte le finestre sono in alluminio anodizzato di prima generazione con vetro singolo e dispongono di tapparelle in pvc e cassettoni in alluminio,
- Cucina: arredata con normali impianti e arredi.

- n. 2 Bagni: dispongono di normali servizi igienici con sanitari quali: lavandino, wc, bidet e piatto doccia / vasca da bagno.
- Impianto idrico: produzione di acqua calda autonomo e approvvigionamento dal collettore comunale.
- Impianto elettrico: funzionante, sottotraccia, sfilabile e provvisto di salvavita e contatore Enel di ultima generazione posto al piano terra in locale condominiale.
- Impianto di riscaldamento: autonomo con termosifoni in alluminio.
- antenna TV centralizzata e citofono.

Annessi all'appartamento:

- cantina pertinenziale di circa mq 3,40 posta al piano fondi, **foto n° 12**;
- posto auto a rotazione in spazio coperto condominiale (**foto n° 13**) come da "Regolamento Parcheggio Autovetture", allegato n°7.1.

**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 L. Venzano civ. 21, int. 9 è attualmente occupato dall'Esecutato.

• **Possesso**: l'immobile è di proprietà dell'Esecutato per la quota di 1/2.

La proprietà in capo all'Esecutato è pervenuta in forza di Atto di C/V rogito Notaio Porcile Andrea del 30/03/1999 rep. n. 41076, trascritto all'Conservatoria RR.II. di Genova il 07/04/1999 Reg. part. n. 6017;

• **Oneri**: gli **oneri di natura condominiale** gravanti sull'appartamento int. 9, sono stati resi - su richiesta dello scrivente CTU - dall'Amministratore del Condominio, che in data 10/04/2017 inviava comunicazione mail con allegata

situazione contabile, allegato n°8 oltre al regolamento condominiale, allegato n°9. Gli oneri facenti capo all'unità immobiliare de qua ammontano attualmente ad € 6.771,33.

- **Residenza:** l'Esecutato è residente presso l'immobile oggetto d'esecuzione: Via L. Venzano civ. 21, int. 9 – Genova, come da Atto di Pignoramento Immobiliare (allegato n° 1 di cui sopra).
- **Regime patrimoniale:** l'Esecutato risulta divorziato dal 28/04/2016 come da Sentenza di divorzio, allegato n°10.

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

Allo scopo di accertare gli identificativi catastali dell'unità immobiliare de qua e verificare l'intestazione della stessa, il sottoscritto acquisiva le relative certificazioni e piante catastali.

#### Certificati catastali.

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

- YY, nata il ..... a ....., proprietà per 1/2;
- XX, nato il ..... a ....., proprietà per 1/2;

**Appartamento int. 9:** L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, sez. COR, foglio 73, mappale 362, sub. 18, categoria A/3, classe 2°, vani 7,0, R.C. € 542,28 oltre all'incremento del 5% (Legge n° 662-23/12/96) = € 569,39, come da visura allegato n°11.

**Planimetria catastale:** alla data del sopralluogo risultava conforme per dimensioni e forma allo stato attuale fatta eccezione per la demolizione della tramezza disimpegnante la cucina dal soggiorno, allegato n°12.

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

Il rilievo planimetrico effettuato mediante misurazioni dirette presso l'immobile de quo, ha permesso di ricavare le seguenti consistenze plano-volumetriche:

- **appartamento: superficie lorda commerciale: circa mq 125,00** (calcolati mq 125.15) compresa la superficie di calcolo dell'area esterna (poggioli) e della cantina pertinenziale;

Volume: circa mc 415,00.

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

Da indagini svolte presso il competente Ufficio Comunale, per l'accertamento della configurazione urbanistica ed eventuali vincoli, gli immobili di cui sopra sono configurati:

- 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°13** (situazione urbanistica e vincoli) formato da: 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 dalla comunicazione dell'Amministratore, allegato n°9 di cui sopra, non sussistono vincoli di natura condominiali:

**6) REGOLARITA' EDILIZIA.**

Le ricerche effettuate tramite collegamento telematico con lo “Sportello” del Comune di Genova “Area Concessioni e Autorizzazioni”, all’indirizzo di Via L. Venzano civ. 21, permettevano di rintracciare l’identificativo del progetto n. 369/1972 a cui fanno capo:

- “*Approvazione di variante in corso d’opera al progetto autorizzato con licenza edilizia e relativo alla costruzione di un caseggiato in Via Borzoli, in area compresa nel comparto “ABCD” del lotto “E” del PEE2, ex legge n.157/62, di Genova-Borzoli*”, allegato n° 14.

- N. 1 tavola d’interesse facente capo al citato Progetto, allegati n°15-15.1 relativamente alla planimetria d’insieme ove è stato evidenziato il perimetro dell’unità immobiliare.

La disamina degli elaborati progettuali, in relazione allo stato attuale dei luoghi, con riferimento al piano corrente non evidenzia alcuna difformità.

Pertanto **si attesta la regolarità edilizia dell’immobile al fine della sua alienazione.**

Abitabilità/agibilità: l’edificio di Via L. Venzano civv. 19-21-23-27 – Genova, è provvisto di Decreto di Abitabilità rilasciato in data 28/03/1985, n° 370, allegato n° 15.2.

**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 degli immobili e della piante catastali (allegati n°11-12 di cui sopra);
- **aggiornamento della documentazione ipotecaria in Atti fino al 10/05/2017: dalla data dell'ultima formalità**: Reg. Part. n° 22509, del 30/11/2015 - Verbale di Pignoramento Immobili - a favore di Condominio di Genova, Via Luigi Venzano 19-21-23-25-27 e contro il predetto Esecutato **alla data del 10/05/2017 non risultano** ulteriori formalità in capo al predetto Esecutato, come accertato con ispezione ipotecaria del 10/05/2017, **allegato n°16**.

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

La stima degli immobili in esame 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 **con specifico riferimento a n. 2**

**Atti di C/V recenti di cui infra**;

- d) la consistenza globale desunta 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 2016):

Appartamento - variabile minimo/ massimo €/mq 1.100,00 / 1.550,00.

Le indagini di mercato permettevano altresì di reperire n°2 Atti di C/V recentemente stipulati relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame e facenti capo al medesimo edificio (civ. 21), precisamente:

- int. 5, Rogito Notaio Chiabrera rep. n°5561 del 18/09/2015, valore € 213.000,00;

- int. 7, Rogito Notaio Griffo rep. n°47429 del 06/09/2016, valore € 205.000,00.

**Il CTU**, sulla base della propria esperienza professionale, considerato l'attuale momento di mercato, per l'immobile in esame, con le caratteristiche sopra descritte e nell'attuale stato di fatto, **stabilisce il seguente più probabile valore di mercato**, comprensivo della cantina pertinenziale e del posto auto condominiale a rotazione fra i condomini:

• **Appartamento int. 9**: €/mq 1.650,00; i relativi conteggi sono:

- mq 125,00 x €/mq 1.650,00 =.....€

**206.250,00**

**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:** € 206.250,00 x 0,90 = € 185.625,00 arrotond. ad..... €  
185.000,00

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

**9) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA.**

L'immobile è in comproprietà fra l'Esecutato e la Sig.ra YY (quota 1/2  
cadauno), per cui la relativa valutazione della quota indivisa è così  
calcolata sul valore commerciale dell'immobile pari ad € 206.250,00:

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

206.250,00 x 1/2 = € 103.125,00 (a base d'asta € 92.500,00);

➤ 1/2 del Sig. XX e i relativi conteggi sono:

206.250,00 x 1/2 = € 103.125,00 (a base d'asta € 92.500,00).

**10) PROGETTO DIVISIONALE.**

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

**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 236,54 kWh/mq anno, come da  
Attestato di Certificazione, codice identificativo n° 07201720374 con validità  
fino al 20/05/2027, allegato n°17, con relativa ricevuta di protocollazione.

\*\*\*\*\*

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°18**.

\*\*\*\*\*

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

Ill.ma, cordialmente ossequia.

In fede.

Genova, 05/06/2017.

Il C.T.E.:



(geom. Antonio

Ponzano)

Allegati:

- n° 1: Atto di pignoramento Avv. Luca Amicabile del 14/10/2015;
- n° 2-2.1: Verbale di giuramento e quesiti;
- n° 3: Lettera raccomandata;
- n° 4: Istanza inviata all'Amministratore;
- n° 5: Pianta appartamento in scala 1:100;
- n° 6: Verbale Sopralluogo;
- n° 7: Documentazione fotografica (n°13 fotografie);
- n° 7.1: Regolamento parcheggio autovetture;
- n° 8: Situazione contabile;
- n° 9: Regolamento condominiale;
- n° 10: Sentenza di divorzio;
- n° 11: Visura storica immobile;
- n° 12: Planimetria catastale;
- n° 13: Situazione urbanistica e vincoli (sub da "A" a "D");

- n° 14: Approvazione variante;
- n° 15-15.1-15.2: Tavole progettuali e Decreto di abitabilità;
- n° 16: Ispezione ipotecaria;
- n° 17: Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e ric. di prot.;
- n° 18: Lettera di trasmissione elaborato peritale.

