

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura immobiliare n° 429/2016 promossa da:

<input type="text"/>	Creditore Procedente	–	<input type="text"/>
<input type="text"/>			

contro

<input type="text"/>

ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. DANIELE BIANCHI

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 28/09/2016 quale Perito estimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, riguardante l'immobile sito in Genova, come da "Atto di pignoramento immobiliare" del 13/06/2016, *allegato n°1* e come da certificazione ipotecaria in Atti, precisamente:

- **Immobile adibito a sala cinematografica sito in Genova, Vico della Cittadella SN.**

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 alla Società Esecutata 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 03/10/2016, allegato n°3.

✓ Successivamente la presente procedura veniva sospesa a mezzo di istanza del 25/11/2016 da parte del Legale del Condominio procedente, allegato n°4.

✓ In data 09/05/2018 la S/V Ill.ma disponeva la ripresa delle operazioni peritali.

✓ Lo scrivente al fine di informare le parti della ripresa delle OO.PP., inviava nuova comunicazione PEC (del 17/05/2018) alla Società Esecutata allegato n°5 che veniva correttamente consegnata come da comunicazione di sistema, allegato n°6.

✓ Lo scrivente in data 18/10/2016 inviava alla S/V Ill.ma "Istanza per accesso di forza e contestuali richieste" - che veniva accolta - in quanto non si riusciva a prender contatto con la Società Esecutata per poter effettuare il sopralluogo presso l'immobile.

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

- presso lo sportello telematico dell'Agenzia del Territorio di Genova, 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 del Comune di Genova - Edilizia Privata - per la ricerca del progetto di impianto dell'edificio cui appartiene l'unità immobiliare in esame;

✓ Presi contatti con l'Amministratore del Condominio di Via Balbi civ. 15 lo scrivente inviava al medesimo comunicazione mail richiedendo la situazione contabile della Società Esecutata e copia del Regolamento Condominiale, **allegato n° 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 l'immobile oggetto di procedimento in data 15/11/2018 con la coadiuvazione del Delegato alla vendita SO.VE.MO.. 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° 8.**

Venivano altresì scattate fotografie dei luoghi, riunite nell'**allegato n° 9,** 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. 7.
- 5) **SITUAZIONE URBANISTICA**, pag. 8.
- 6) **REGOLARITÀ EDILIZIA**, pag. 9.
- 7) **DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**, pag. 9.
- 8) **METODO DI STIMA, VALUTAZIONI E CONCLUSIONE**, pag. 10.
- 9) **VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA**, pag. 11.
- 10) **PROGETTO DIVISIONALE**, pag. 12.
- 11) **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**, pag. 12.
- 1) **INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE DELLO STESSO.**

Immobile adibito a sala cinematografica in Genova, Vico della Cittadella SN, posto al piano terra e composto da: d'ingresso/biglietteria, due sale di proiezione, ripostiglio e servizi igienici.

Si trova nell'insieme in discrete condizioni di manutenzione.

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

L'edificio risale alla prima metà del '900, è dislocato su sette piani fuori terra oltre al piano terra. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in buone condizioni di manutenzione.



L'accesso all'immobile avviene tramite Vico della Cittadella (traversa di Via Balbi) e porta finestra d'ingresso (evidenziata con quadrettatura di colore rosso), come mostrano rispettivamente le **foto n°2-3**.

La pianta dello stato attuale dell'immobile è rappresentata sull'elaborato grafico in scala 1/100, allegato n° 8 di cui sopra.

Confini: da Nord procedendo in senso orario: Altra unità immobiliare del civ. 15, Vico della Cittadella, altra u.i. civ. 15 e vano scala condominiale.

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° 9.1.

Descrizione.

L'unità immobiliare dispone di locali distribuiti su un'altezza variabile da circa ml 2,55 / 3,70, serviti da finestre - ove presenti - di dimensioni normali.

L'orientamento principale è ad Nord/Est.

La luminosità, è scarsa trovandosi al piano terra di uno stretto vicolo.

Le principali **finiture** consistono in:

- pavimenti piastrelle in gres porcellanato per i locali igienici e in battuto di cemento verniciato per i restanti locali, rispettivamente **foto n° 4-5-6-7-8**;
- rivestimenti: pareti e soffitti intonacati a civile e finiti in pasta di calce, rasati e tinteggiati con idropittura bianca e nera; i servizi igienici dispongono di piastrelle ceramiche su tutte le pareti fino ad un'altezza di ml 2.00.
- serramenti: porte ad anta a battente in anodizzato rivestito con pannelli; le finestre sono in alluminio anodizzato di prima generazione con vetrocamera e dispongono di inferriata in ferro.



- Bagni: dispongono di normali servizi igienici adeguati all'attività con sanitari quali: lavandino, e wc. Uno dei due servizi igienici risulta a norma per la normativa disabili.
- Impianto idrico: approvvigionamento da vasche di accumulo a tetto.
- Impianto elettrico funzionante, sottotraccia provvisto di contatore Enel.
- Impianto di riscaldamento: autonomo con split a parete a pompa di calore.

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

- **Occupazione**: l'immobile oggetto d'esecuzione, precisamente: sala cinematografica in GENOVA, Vico della Cittadella SN, è attualmente occupato dalla Società Esecutata.
- **Possesso**: l'immobile è di proprietà della Società Esecutata per la **quota di 1/1**.

La proprietà in capo alla Società Esecutata è pervenuta in forza di Atto di C/V rogito Notaio Arcangeli Cesare rep. n° 25571 del 26/01/1999, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Genova Reg. Part. n. 2159 del 08/02/1999.

- **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 anno 2017 e preventivo anno 2018, oltre a comunicazione che non sussistono vincoli di natura condominiale, **allegato n°10**. Gli oneri facenti capo all'unità immobiliare de qua ammontano attualmente ad **€ 12.129,50** per l'anno 2017 e a titolo preventivo **€ 3.038,83** per l'anno 2018, come da **allegati n°11-12**.



- **Residenza:** il Legale rappresentate della Società Esecutata è residente presso l'immobile [REDACTED] – [REDACTED] come da Atto di Pignoramento Immobiliare (*allegato n° 1* di cui sopra).

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.

Certificato catastale.

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

- [REDACTED] proprietà per 1/1.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, sez. GEA foglio 79, mappale 106, sub. 29, categoria D/3, R.C. € 2.004,00, come da visura *allegato n° 13* (n°4 pagine).

Planimetria catastale: conforme per dimensioni e forma, necessita di aggiornamento cartografico per modeste opere di diversa distribuzione interna, *allegato n°14*, così come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo: creazione di nuova tramezza divisoria interna per dividere l'ex unica sala cinematografica in due locali distinti, così come da *allegato n°8* di cui sopra.

4) **DATI DI CONSISTENZA.**

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



- **Sala cinematografica**: superficie lorda commerciale circa **mq 129,00**

(calcolati mq 128,61);

Volume: circa **mc 370,00**.

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 - CS Ambito di conservazione del centro storico urbano.**
- 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° 15**, 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° 10** 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 Balbi civ. 15 - Genova, permettevano di rintracciare l’identificativo della DIA prot. n. 6109 del 2007 e relativa variante prot. n. 1609 del 2008.

Tale documentazione è stata acquisita dallo scrivente, riunita nell’ **allegato n° 16** ed è formata da:

- Relazione Tecnica per “opere interne – ridimensionamento vani” (art. 25 L.R. 16/08), **sub A**;
- N. 6 tavole di interesse facenti capo alla citata DIA, relativamente planimetria di variante e relativa sezione, pianta stato attuale e di confronto e sezioni di: stato attuale, stato precedente e confronto, **sub B**;
- Attestazione di fine lavori per conformità delle opere, **sub C**.

Il sopralluogo effettuato ha permesso di riscontrare una modesta difformità fra l’elaborato catastale e lo stato attuale dell’immobile. Tale difformità consiste: nella costruzione di una tramezza divisoria al interno dell’ex unica sala di riproduzione, creando così due locali di riproduzione film.

Per quanto sopra, trattandosi di *abuso minore*, facilmente sanabile mediante la presentazione di un progetto (CILA) in sanatoria, art.22 della L.R. n°16/2008, **si attesta pertanto la regolarità edilizia dell’immobile al fine della sua alienazione.**

Abitabilità/agibilità: non sussiste decreto di abitabilità/agibilità.

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°13-14 di cui sopra);
- aggiornamento della documentazione ipotecaria in Atti fino al 20/12/2018: dalla data dell'ultima formalità: Reg. Part. n° 13062, del 22/06/2016 - Verbale di pignoramento immobili - a favore di [REDACTED] [REDACTED] - Genova e contro l'immobile in capo alla predetta Esecutata, alla data del 20/12/2018 non risultano ulteriori formalità in capo al predetto immobile, come accertato con ispezione ipotecaria del 20/12/2018, allegato n°17. Per maggiore completezza è stata anche effettuata l'ispezione ipotecaria sul soggetto. Similmente come sopra non sussistono ulteriori formalità in capo alla Società Esecutata, allegato n°18.

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 su



piazza, con riferimento ad immobili analoghi nella zona per caratteristiche e rifiniture.

Valori osservatorio OMI (consultabile attualmente 1° semestre 2018), ove si sono estrapolate le seguenti categorie di riferimento:

- per magazzini variabile minimo/ massimo €/mq 1.050,00 / 1.550,00;
- per negozi variabile minimo/ massimo €/mq 1.450,00 / 2.800,00.

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:

- **Cinema** : €/mq 600,00; i relativi conteggi sono:
 - mq 129,00 x €/mq 600,00 = € 77.400,00.

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.....€ 77.000,00

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: € 77.00,00 x 0,80 = 61.600,00 arrotondato a€ 61.500,00 DETERMINANDO IL VALORE DA ASSUMERE A PREZZO BASE PER L'INCANTO.

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 "C", pari a 112,95 kWh/mq anno, come da Attestato di Certificazione, codice identificativo n° 07201845151 allegato n°19, con relativa ricevuta di protocollazione, allegato n°20.

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 alla Società Esecutata.

Lettera di trasmissione elaborato peritale allegato n°21.

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

In fede.

Genova, 20/12/2018.

Il C.T.U.

(geom. Antonio Ponzano)

**Allegati:**

- n° 1: Atto di pignoramento
- n° 2: Verbale di giuramento e quesiti;
- n° 3: Lettera raccomandata del 03/10/2016;



- n° 4: Istanza di Sospensione
- n° 5: mail PEC del 17/05/2018;
- n° 6: Ricevuta di avvenuta consegna PEC;
- n° 7: Istanza del 15/05/2018 inviata all' Amministratore;
- n° 8: Pianta immobile in scala 1:100;
- n° 9: Documentazione fotografica;
- n° 9.1: Stralcio Carta Tecnica Comunale;
- n° 10: Mail Amministratore;
- n° 11: Rendiconto 2017;
- n° 12: Preventivo 2018;
- n° 13: Visura storica immobile;
- n° 14: Planimetria catastale;
- n° 15: Situazione urbanistica e vincoli (sub da "A" a "D");
- n° 16: Documentazione Progettuale (sub A-B-C);
- n° 17: Ispezione ipotecaria per Immobile;
- n° 18: Ispezione ipotecaria per Soggetto;
- n° 19: Attestazione di Prestazione Energetica (APE);
- n° 20: Ricevuta di protocollazione APE;
- n° 21: Lettera di trasmissione elaborato peritale.

