TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura immobiliare n° 477/2018 promossa da:

S.P.A. – Creditore Procedente – Avv.

contro

– Debitrice Esecutata

ALL'ILL.MO GIUDICE DOTT. ROBERTO BONINO

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, nominato in data 06/08/2018 prestava giuramento di rito presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari il giorno 13/09/2018 quale Perito estimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, riguardante l'immobile sito in Casella (GE), come da "Atto di pignoramento immobiliare" Avv. del 30/04/2018, ***allegato n°1*** e come da certificazione ipotecaria in Atti, precisamente:

- Appartamento sito in Casella (GE), Via Avosso civ. 124 int. 3 (quota di proprietà 1/1).

PREMESSE.

✓ La S/V Ill.ma affidava l'incarico allo scrivente CTU sulla base dei quesiti

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

di rito ai sensi dell'art. 173 bis C.p.c., con giuramento in data 25/01/2018, ***allegato n°2***.

✓ Lo scrivente C.T.U., al fine di informare le parti dell'inizio delle operazioni peritali e richiedere all'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 25/09/2018 all'Esecutata presso l'indirizzo di residenza, ***allegato n°3***.

✓ Lo scrivente C.T.U. in data 15/11/2018 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. Successiva autorizzazione della SV Ill.ma del 16/11/2018.

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

- acquisizione delle certificazioni e planimetria catastale dell'immobile de quo;
- presso il Comune di Casella in data 28/11 del c.a.: Ufficio Tecnico per l'acquisizione della documentazione progettuale, cartografica e normativa, nonché per l'accertamento di eventuali vincoli urbanistici; Ufficio Anagrafe come da istanza del 25/09/2018, ***allegato n°4***;

✓ Come richiesto dai quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice è stata acquisita e verificata l'intera documentazione necessaria.

✓ Il CTU riusciva ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedimento in data 28/11 c.a. con la coadiuvazione del Delegato alla vendita (SO.VE.MO.): nel corso delle operazioni peritali venivano rilevate le

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

caratteristiche e finiture dell'immobile, eseguito il rilievo planimetrico, fotografico e redatto il Verbale di sopralluogo, ***allegato n°5***. Veniva altresì compilato il "Processo Verbale" a cura dall'incaricato Istituto Vendite Giudiziarie, ***allegato n°6***.

Il rilievo planimetrico effettuato veniva restituito con elaborato grafico in scala 1/100, ***allegato n°7***, e le fotografie più rappresentative dei luoghi sono riunite nell'***allegato n°8***, 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 perizia, 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. 6;

4) DATI DI CONSISTENZA, pag. 7;

5) SITUAZIONE URBANISTICA, pag. 7;

6) REGOLARITÀ EDILIZIA, pag. 8;

7) DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE, pag. 9;

8) METODO DI STIMA, VALUTAZIONI E CONCLUSIONE, pag. 10;

9) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA, pag. 11;

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

10) PROGETTO DIVISIONALE, pag. 11;

11) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, pag. 11.

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE DELLO STESSO.

Appartamento in Casella (GE), Via Avosso civ. 124, dislocato su tre piani fuori terra oltre al PT, distinto con l'int.3 e composto da: disimpegno d'ingresso al P.T.; cucina e bagno al P. ammezzato, tre camere da letto e bagno al P.1°; ripostiglio ed ampia mansarda al P. sotto tetto; totale 8 vani catastali.

Si trova nell'insieme in buone di manutenzione.

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

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

L'accesso all'appartamento int. 3 avviene tramite portone d'ingresso, androne comune, e porta caposcala, **foto n°3**.

La pianta dello stato attuale dell'appartamento è rappresentata sull'elaborato grafico in scala 1/100, *allegato n° 7* di cui sopra.

Confini: al P.T. da Nord procedendo in senso orario: appartamento int. 2, vano comune e app. int 1; al P. ammezzato vano scala di proprietà e distacco su cortile; al P.1° e P sottotetto: distacco su area privata, distacco su strada provinciale Busalla – Laccio e distacco su area privata.

Posizione: ubicato in zona semicentrale a bassa densità di popolazione ove, a poca distanza, sono presenti supermercati di prima necessità. La zona è servita da mezzi pubblici extraurbani.

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a8b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

Descrizione.

L'unità immobiliare dispone di locali distribuiti su un'altezza variabile da circa ml 2,50/2,70, tutti serviti da finestre di dimensioni normali.

L'orientamento è su quattro lati.

La panoramicità è buona mentre la luminosità è ottima.

Le principali **finiture** consistono in:

- pavimenti in piastrelle di cotto per tutti i locali, fatta eccezione per il bagno al P.1° che presenta piastrelle di gress porcellanato e per il P. sottotetto in parquet, rispettivamente **foto n° 4-5-6-7-8-9-10-11-12**;
- 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 prossimità del piano cottura; i bagni dispongono di piastrelle ceramiche su tutte le pareti per un'altezza di circa ml 1.20.
- serramenti: le porte interne sono in legno tamburato ad anta a battente ad eccezione di una porta scorrevole fra due camere; tutte le bucature sono dotate di finestre in legno di ultima generazione con vetrocamera e persiane alla genovese in alluminio.
- Cucina: arredata con normali impianti e arredi.
- Bagni: dispongono di servizi igienici sanitari quali: lavandino, wc, bidet, piatto doccia e vasca idromassaggio.
- Impianto idrico: produzione di acqua calda autonomo e approvvigionamento da vasca di accumulo.
- Impianto elettrico: funzionante, sottotraccia, sfilabile e provvisto contatore Enel di ultima generazione posto nell'ingresso comune.
- Impianto di riscaldamento: autonomo con termosifoni in alluminio.

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

- antenna TV 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 Casella (GE), Via Avosso civ. 124, int. 3 è attualmente occupato dall'Esecutata.
- **Possesso: l'immobile è di proprietà dell'Esecutata per la quota di 1/1.**

La proprietà in capo all'Esecutata è pervenuta in forza di Atto di C/V del 17/11/2008, repertorio n. 13529/7500, Rogito Notaio

- **Residenza:** l'Esecutata è residente presso l'immobile sito in Via Avosso civ. 124, int. 3 - Casella (GE), come da Atto di Pignoramento Immobiliare (allegato n° 1 di cui sopra) e da Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Casella (GE), ***allegato n°9***.
- **Regime patrimoniale:** l'Esecutata risulta in regime di separazione dei beni come riportato sul predetto Atto di C/V e dichiarato a verbale dal Coniuge.

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 pianta catastale.

Certificato catastale.

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

- , nata il . Genova (GE), proprietà per 1/1.

Appartamento int. 3: L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casella (GE), foglio 9, mappale 450, sub. 12, categoria A/3, classe

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

2°, vani 8, R.C. € 867,65 oltre all'incremento del 5% (Legge n° 662-23/12/96) = **€ 911,03**, come da visura ***allegato n°10***.

Planimetria catastale: alla data del sopralluogo risultava conforme per dimensione e forma, fatta eccezione per modeste opere, quali:

- la demolizione di una piccola tramezza in cucina e tamponamento interno di n°2 finestre;
- spostamento della porta di ingresso al servizio igienico del P. ammezzato;
- la chiusura di una bucatura interna tra camera e bagno al P.1;
- diversa suddivisione degli spazi interni al P. sottotetto.

Tale elaborato forma l'***allegato n°11***.

4) DATI DI CONSISTENZA.

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

- **appartamento: superficie lorda commerciale**: circa **mq 261,00** (calcolati mq 260,87);

Volume: circa mc 600,00.

5) SITUAZIONE URBANISTICA – VINCOLI.

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

- nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.), D.C.C. del 26 Agosto 2011 in zona **EA - riorganizzazione dell'attività agricola**.
- nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.), Assetto insediativo, in zona **ID-CO – Consolidamento dell'Insediamento Diffuso**.

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

- 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°12*** (situazione urbanistica e vincoli) formato da: stralcio P.R.G. (sub A) e stralcio P.T.C.P. (sub B con relativa legenda).

6) REGOLARITA' EDILIZIA.

Le ricerche effettuate presso l'archivio del Comune Casella (GE), permettevano di rintracciare il progetto a cui fanno capo:

- "*Denuncia di Inizio Attività (DIA) presentata in alternativa al permesso di costruire ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 Giugno 2001, N.380 artt. 4 e 5 della Legge Regionale 10 Luglio 2002 n. 29*" per il frazionamento dell'immobile in tre unità immobiliari ed annesse opere interne, ***allegato n° 13***.

- N. 2 tavole d'interesse facente capo alla citata DIA, ***allegati n°14-14.1*** rispettivamente: planimetria d'insieme e suddivisione a colori delle tre distinte unità immobiliari (u.i. in esame indicata con colore blu).

L'immobile necessita di aggiornamento cartografico per modeste opere di diversa distribuzione interna.

Tali difformità consistono: nella demolizione di una tramezza nella cucina e chiusura interna di n°2 finestre; spostamento della porta di ingresso al bagno del piano ammezzato; tamponamento di una apertura fra camera e bagno al P.1° e diversa distribuzione degli spazi al P. sottotetto.

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

Tali irregolarità possono essere regolarizzate ai sensi degli art. 22, comma 3 della Legge Regionale n. 16/2008 e le stesse costituendo "abusi minori" non sono tali da costituire pregiudizio alla vendita dell'immobile.

Per quanto sopra allo stato attuale non si attesta la regolarità edilizia dell'immobile.

Il costo presunto per la regolarizzazione edilizia sotto il profilo amministrativo - che prevede l'incarico di un tecnico abilitato per l'espletamento della pratica edilizia e variazione catastale - è quantificato mediamente in € 2.000,00 oltre accessori di legge ed oneri (comunali e catastali) quantificati in circa € 250,00.

Abitabilità/agibilità: l'edificio di Via Avosso civ. 124 – Casella (GE), è provvisto di Decreto di Agibilità rilasciato in data 14/07/2008, al n° 10, ***allegato n° 15***.

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 piante catastale (*allegati n°9-10* di cui sopra);
- **aggiornamento** della documentazione ipotecaria in Atti fino al 30/11/2018: **dalla data dell'ultima formalità**: Reg. Part. n. 18848, del 18/07/2018 - Verbale di Pignoramento Immobili - a favore di SPA e contro la predetta Esecutata, **alla data del 30/11/2018** non risultano ulteriori

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

formalità in capo alla stessa, come accertato con ispezione ipotecaria del 30/11/2018, ***allegato n°16***.

8) METODO DI STIMA, VALUTAZIONI E CONCLUSIONI.

La stima dell'immobile 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.**

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 2018):

Appartamento - variabile minimo/ massimo €/mq 740,00 / 1.050,00.

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale, considerato l'attuale momento di mercato, con valori talvolta inferiori a quelli di rifermento OMI, per l'immobile in esame, con le caratteristiche sopra descritte e nell'attuale stato di fatto, **stabilisce il seguente più probabile valore di mercato**:

- Appartamento int. 3: €/mq 680,00; i relativi conteggi sono:

- mq 261,00 x €/mq 680,00 =..... € 177.480,00

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

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: € 177.480,00 x 0,80 = € 141.984,00 arrot. ad….. € 142.000,00 **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 "G", pari a 286,92 kWh/mq anno, come da Attestato di Certificazione, codice identificativo 07201844870 con relativa ricevuta di protocollazione, rispettivamente ***allegati n°17-17.1***.

*****

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°18***.

*****

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

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

In fede.

Genova, 22/12/2018.

Il C.T.U.:

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA Geom. ANTONIO PONZANO N° 2390

(geom. Antonio Ponzano)

Allegati:

- n° 1: Atto di pignoramento Avv. el 30/04/2018;
- n° 2: Verbale di giuramento e quesiti;
- n° 3: Lettera raccomandata del 25/09/2018;
- n° 4: Istanza inviata al Comune di Casella (GE) del 25/09/2018;
- n° 5: Verbale Sopralluogo;
- n° 6: Verbale SO.VE.MO.;
- n° 7: Pianta appartamento in scala 1:100;
- n° 8: Documentazione fotografica (n°12 fotografie);
- n° 9: Certificato di residenza;
- n° 10: Visura storica immobile;
- n° 11: Planimetria catastale;
- n° 12: Situazione urbanistica e vincoli (sub A-B);
- n° 13: Denuncia di Inizio Attività (DIA);
- n° 14-14.1: Tavole progettuali;
- n° 15: Certificato di agibilità;
- n° 16: Ispezione ipotecaria;
- n° 17: Attestato di Prestazione Energetica (APE);

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

- n° 17.1: Ricevuta di protocollazione;

- n° 18: Lettera di trasmissione elaborato peritale.

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a