

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura immobiliare n° 310/2015 promossa da:

Cond. Via C. Rossi 11, Genova – Creditore Procedente – Avv.

Mariuccia Bagnera;

contro

██████████ – **Debitrice Esecutata**

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 31/01/2017 quale Perito estimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, riguardante l'immobile sito in Genova, come da "Atto di pignoramento immobiliare" Avv. Mariuccia Bagnera del 14/04/2015, **allegato n°1** e come da certificazione ipotecaria in Atti, precisamente:

- **Appartamento** sito in Genova, Via C. Rossi civ. 11, 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., con giuramento in data 31/01/2017, **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 01/02/2017 all'Esecutata 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 del Comune di Genova – Edilizia Privata, per la verifica di sussistenza del progetto di impianto dell'edificio cui appartiene l'unità immobiliare in esame;
- presso il portale telematico del Comune di Genova in data 06/06 del c.a., Ufficio Tecnico per l'acquisizione della documentazione cartografica e normativa, nonché per l'accertamento di eventuali vincoli urbanistici;
- ✓ Presi contatti con l'Amministratore del Condominio di Via C. Rossi civ. 11 lo scrivente inviava al medesimo comunicazione mail del 01/03/2017 richiedendo la situazione contabile dell'Esecutata relativamente all'unità immobiliare de qua e copia del Regolamento Condominiale, **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 a mezzo di accesso forzoso in data 31/05/2017: nel corso



delle operazioni peritali venivano rilevate le caratteristiche e finiture dell'immobile, eseguito il rilievo planimetrico e restituito con elaborato grafico in scala 1/100, allegato n°5.

Veniva altresì redatto dal Delegato alla vendita il Verbale di sopralluogo (riporta erroneamente la dicitura “*Cond. V. Ricci II*” anziché Via Rossi), 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.

✓ 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. 11.

11) **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**, pag. 11.

1) **INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE DELLO STESSO.**

Appartamento in Genova, Via C. Rossi civ. 11, posto al terzo piano (quarto fuori terra), distinto con l'int.7 e composto da: disimpegno d'ingresso, cucina, bagno e quattro camere.

Dispone cantina pertinenziale al piano interrato di circa mq 10,80.

Totale 6,0 vani catastali.

Si trova nell'insieme in fatiscenti condizioni di manutenzione.

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

L'edificio risale agli inizi degli anni trenta, è dislocato su cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a cantine. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in mediocri condizioni di manutenzione.

L'accesso all'appartamento int. 7 avviene tramite portone d'ingresso, androne, rampe di scale e porta caposcala, come mostrano rispettivamente le **foto n°2-3-4**.

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: appartamento int. 8, distacco su Via C. Rossi, Distacco su altro civico e distacco su tratto privato.

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. La prima porzione dell'androne possiede pavimentazione in piastrelle ceramiche con disposizione a *scacchiera* e rampa di scale in marmo bianco di carrara, mentre nella seconda porzione i pavimenti sono in piastrelle ceramiche ad unica fantasia. Le pareti dispongono di zoccolo in ardesia e tre porzioni rasate e tinteggiate con diversi colori. Tali porzioni sono separate da listello in legno.

Il vano scale, è dotato di rampe con pedate in marmo bianco e dipinte di nero e pianerottoli in piastrelle di gress. Le pareti possiedono finta zoccolatura, porzione di intonaco finito a "lambrino" dipinto in color marroncino e la restante parte fino a soffitto finito con intonaco, rasato e tinteggiato con idropittura. Tali porzioni sono separate da listello in legno.

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

L'orientamento è su tre lati Est – Sud - Ovest.

La panoramicità è su strada mentre la luminosità è buona.

Le principali **finiture** consistono in:

- pavimenti alla genovese per tutti i locali, fatta eccezione per il bagno che presenta piastrelle di gress porcellanato, rispettivamente **foto n° 5-6-7-8-9-10-11**;
- 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 su tutte le pareti; il bagno dispone di piastrelle ceramiche su tutte le pareti per un'altezza di circa ml 2.40.



- serramenti: le porte interne sono ad anta a battente in legno tamburato; tutte le bucaure sono dotate di finestre in alluminio anodizzato di prima generazione e persiane alla genovese in legno, queste ultime in fatiscenti condizioni di manutenzione.
- 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 autonomo e approvvigionamento dal collettore comunale.
- Impianto elettrico: funzionante, sottotraccia, sfilabile e provvisto di salvavita e contatore Enel di ultima generazione.
- Impianto di riscaldamento: autonomo con termosifoni in alluminio.
- 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 GENOVA, Via C. Rossi civ. 11, int. 7 è attualmente libero.
- **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 Successione del 13/12/2012 protocollo n. GE0151619, in atti dal 21/08/2013. Reg. Part. n. 19659 del 20/09/2013.
- **Oneri**: gli **oneri di natura condominiale** gravanti sull'appartamento int. 7, sono stati resi dall'Amministratore del Condominio, che in data 14/06/2017 inviava comunicazione mail con allegata situazione contabile per un ammontare di € 5.008,19 **allegato n°7.1**, oltre al rendiconto consuntivo della



gestione ordinaria dal 01/01/2016 al 31/12/2016 e al Consuntivo gestione straordinaria dal 01/01/2010 al 31/12/2010, allegato n°7.2.

- **Residenza:** l'Esecutata è residente presso l'immobile sito in: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- **Regime patrimoniale:** l'Esecutata risulta vedova.

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:

- [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1.

Appartamento int. 7: L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, sez. SEP, foglio 57, mappale 608, sub. 7, categoria A/4, classe 5°, vani 6,0, R.C. € 464,81 oltre all'incremento del 5% (Legge n° 662-23/12/96) = € **488,05**, come da visura allegato n°8.

Planimetria catastale: alla data del sopralluogo risultava conforme per forma, mentre si verificava una modesta diversa distribuzione interna per la costruzione di una tramezza disimpegnante una camera dall'ingresso e lo spostamento del locale bagno di circa ml 1,00, allegato n°9.

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 98,00** (calcolati mq 98,03) compresa la superficie di calcolo della cantina pertinenziale;

Volume: circa mc 285,00.

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°10** (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: come si evince dalla comunicazione mail dell'Amministratore, non sussiste Regolamento condominiale ne vincoli di natura condominiale (**allegato n° 7.1** di cui sopra).



6) **REGOLARITA' EDILIZIA.**

Le ricerche effettuate presso l'archivio del Comune Genova, non permettevano di rintracciare alcuna documentazione progettuale e/o d'impianto del caseggiato, ne è stata reperita alcuna documentazione riguardante titoli edilizi.

Pertanto l'unico documento rinvenuto da ritenersi ufficiale è l'elaborato catastale risalente all'impianto del 1940, che risulta, come suddetto, conforme per forma ma avente una modesta diversa distribuzione interna per la costruzione di una tramezza disimpegnante una camera dall'ingresso e lo spostamento del locale bagno di circa ml 1,00.

Stante lo scopo della stima non si sono effettuate ulteriori ricerche presso l'archivio storico di P.zza Matteotti al fine di reperire il progetto originario dell'edificio.

Le modeste difformità riscontrate non sono tali da pregiudicare l'alienazione dell'immobile attesa la regolarizzazione delle stesse mediante l'aggiornamento della pianta catastale per diversa distribuzione interna.

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°9-10 di cui sopra);



• aggiornamento della documentazione ipotecaria in Atti fino al 06/06/2017: **dalla data dell'ultima formalità**: Reg. Part. n° 8435, del 14/05/2015 - Verbale di Pignoramento Immobili - a favore di Condominio di Genova, Via C. Rossi 11 e contro la predetta Esecutata **alla data del 06/06/2017** non risultano ulteriori formalità in capo alla stessa, come accertato con ispezione ipotecaria del 07/06/2017, **allegato n°11**.

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

La stima dell'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.**

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):

Appartamento - variabile minimo/ massimo €/mq 1.150,00 / 1.650,00.

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:**



- **Appartamento int. 7:** €/mq 850,00; i relativi conteggi sono:

- mq 98,00 x €/mq 850,00 = € **83.300,00**

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: 83.300,00 x 0,85 = € 70.805,00 arrotond. ad..... € 70.000,00 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.

L'immobile è già in possesso di Attestato di Prestazione Energetica a firma di altro Tecnico, n. 41155 del 26/09/2016 e pertanto valido fino al 26/09/2026, **allegato n° 12.**

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°13.**



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

Ill.ma, cordialmente ossequia.

In fede.

Genova, 14/06/2017.

Il C.T.U.:



(geom. Antonio Ponzano)

Allegati:

- n° 1: Atto di pignoramento Avv. Mariuccia Bagnera del 14/04/2015;
- n° 2: Verbale di giuramento;
- n° 3: Lettera raccomandata del 01/02/2017;
- n° 4: Istanza inviata all'Amministratore del 01/03/2017;
- n° 5: Pianta appartamento in scala 1:100;
- n° 6: Verbale Sopralluogo;
- n° 7: Documentazione fotografica (n°11 fotografie);
- n° 7.1: Situazione contabile;
- n° 7.2: Rendiconto consuntivo;
- n° 8: Visura storica immobile;
- n° 9: Planimetria catastale;
- n° 10: Situazione urbanistica e vincoli (sub A-B-C-D);
- n° 11: Ispezione ipotecaria;
- n° 12: Attestazione di Prestazione Energetica (APE);
- n° 13: Lettera di trasmissione elaborato peritale.

