TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura immobiliare n° 690/2018 promossa da:

Condominio Via Cornigliano 38–38 A – Genova +1 – Creditore Procedente – Avv. Paolo Gatto;

contro

– Debitore Esecutato

ALL'ILL.MO GIUDICE DOTT. ANDREA BALBA

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 in via telematica in data 19/12/2018, quale Perito estimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, riguardante l'immobile sito in Genova, come da "Atto di pignoramento immobiliare" Avv. Paolo Gatto del 05/09/2017, ***allegato n°1*** e come da certificazione ipotecaria in Atti, precisamente:

- Appartamento sito in Genova (GE), Via M. Brighenti civ. 2 int. 4 (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#: 19a6b315fece6976de784bdee3cfba2a

di rito ai sensi dell'art. 173 bis C.p.c., di cui all'Ordinanza del 13/12/2018, ***allegato n°2***.

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

- acquisizione delle certificazioni e planimetria catastale dell'immobile de quo;
- presso il portale telematico del Comune di Genova per la verifica della documentazione progettuale, cartografica e normativa, nonché per l'accertamento di eventuali vincoli urbanistici.

✓ Il CTU riusciva ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedimento in data 07/02 c.a. con la coadiuvazione del Delegato alla vendita (SO.VE.MO.). Nel corso delle operazioni peritali venivano rilevate le caratteristiche e finiture dell'immobile, eseguito il rilievo planimetrico, fotografico e redatto il "Processo Verbale" a cura dall'incaricato SO.VE.MO., ***allegato n°3***. Il rilievo planimetrico effettuato è stato restituito con elaborato grafico in scala 1/100, ***allegato n°4*** e le fotografie più rappresentative dei luoghi sono qui riunite nell'***allegato n°5***, di supporto e riferimento alla descrizione che segue.

✓ Presi contatti con l'Amministratore del Condominio di Via M. Brighenti civ. 2, lo scrivente inviava al medesimo comunicazione mail del 14/02/2019 richiedendo la situazione contabile dell'Esecutato relativamente all'unità immobiliare de qua e copia del Regolamento Condominiale, ovvero dichiarazione di sussistenza o meno di vincoli di natura condominiale, ***allegato n°6***.

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

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

✓ 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. 3;

2) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE, DI POSSESSO, DI ONERI, DI RESIDENZA E DI REGIME PATRIMONIALE, pag. 6;

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE, pag. 7;

4) DATI DI CONSISTENZA, pag. 7;

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 M. Brighenti civ. 2, posto al terzo piano, distinto con l'int.4 e composto da: ingresso alla genovese, cucina, bagno e quattro camere. Totale 6,5 vani catastali.

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

Si trova nell'insieme in discrete condizioni di manutenzione.

La vista d'insieme del fabbricato è rappresentata dalla **foto n° 1-2-3**.

L'edificio risale presubilmente agli inizi degli anni venti, è dislocato su sei piani fuori terra oltre al piano terra e piano seminterrato ed è composto dai civv. 38-38A di Via Cornigliano e civ. 2 di Via Brighenti. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in buone condizioni di manutenzione ad eccezione del cavedio che versa in fatiscenti condizioni.

L'accesso all'appartamento int. 4 avviene tramite portone d'ingresso, androne, rampe di scale e porta caposcala, come mostrano rispettivamente le **foto n°4-5-6-7**.

La pianta dello stato attuale dell'appartamento è rappresentata sull'elaborato grafico in scala 1/100, *allegato n° 4* di cui sopra.

Confini: da Nord procedendo in senso orario: distacco su Via Cornigliano, appartamento altro civico, cavedio, appartamento int. 5, vano scale e appartamento int. 6.

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 finiture in avanzato stato di vetustà e deterioramento, con pavimento in marmo in diverse colorazioni, pareti con rivestimento in marmo bianco fino ad un altezza di circa ml 1,50 e la restante porzione fino a soffitto (questo compreso) intonacato liscio rasato e tinteggiato con idropittura bianca.

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

Il vano scale - anch'esso in fatiscenti condizioni di manutenzione - è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo bianco e pianerottoli in piastrelle di graniglia. Le pareti sono finite con intonaco civile rasato e tinteggiato in due colori (con finta zoccolatura) e soffitto finito con intonaco, rasato e tinteggiato con idropittura bianca.

L'unità immobiliare dispone di locali distribuiti su un'altezza variabile da circa ml 2,15 (controsoffitto bagno) / 3,10, tutti serviti da finestre / porte-finestre di dimensioni normali.

L'orientamento è a Nord-Est. La panoramicità è su strada mentre la luminosità è buona nonostante l'altezza di piano.

Le principali **finiture** consistono in:

- pavimenti in graniglia alla veneziana per tutti i locali, fatta eccezione per il servizio igienico e la cucina che presentano piastrelle di gress porcellanato, rispettivamente **foto n°8-9-10-1-12-13-14-15**;

- 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; il bagno dispone di piastrelle ceramiche su tutte le pareti della porzione a Nord/Est per un'altezza di circa ml 1.80.

- serramenti: le porte interne sono ad anta a battente in legno in precario stato di manutenzione; quasi tutte le bucature sono dotate di finestre in alluminio anodizzato di ultima generazione fatta eccezione per la camera con il poggiolo che presenta serramento in alluminio di prima generazione e il bagno che presenta piccolo serramento in legno. Tutte le bucature ad

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849cee3cfba2a

eccezione del bagno sono dotate di persiane alla genovese in alluminio verniciato di ultima generazione.

- Cucina: arredata con normali impianti e arredi.

- Bagno: dispone di normali servizi igienici con sanitari quali: lavandino, wc, bidet e piatto doccia.

- Impianto idrico: approvvigionamento diretto dal collettore comunale e produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico.

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

- Impianto di riscaldamento: inesistente.

- antenna TV e citofono centralizzato.

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 M. Brighenti civ. 2, int. 4 è attualmente occupato dagli Inquilini dell'Esecutato, come da contratto di locazione (***allegato n°7***) per la residua durata di mesi 15.

- **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 di C/V del 23/12/2004, repertorio n. 98170/8454 a Rogito Notaio Mammi Giuseppe, trascritto in data 28/12/2004, Reg. Part. n. 37903.

- **Oneri:** gli **oneri di natura condominiale** gravanti sull'appartamento int. 4 ammontano ad € 4.861,54, come da comunicazione mail del 18/02/2019 resa dall'Amministratore del Condominio, qui ***allegato n°8***, con allegato il Regolamento di Condominio.

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

- **Residenza:** l'Esecutato è residente presso l'immobile sito in Via Ungaretti civ. 42 int. 1, come da Atto di Pignoramento Immobiliare (*allegato n° 1* di cui sopra).
- **Regime patrimoniale:** l'Esecutato risulta in regime di separazione dei beni come da visura catastale allegata.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

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:

- ([illegible] lio, nato il [illegible] a Genova (GE), proprietà per 1/1.

Appartamento int. 4 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova (GE), Sez. urb. COR, foglio 79, mappale 374, sub. 50, categoria A/4, classe 5°, vani 6,5, R.C. € 402,84 oltre all'incremento del 5% (Legge n° 662-23/12/96) = **€ 422,98**, come da visura ***allegato n°9***.

Planimetria catastale: alla data del sopralluogo risultava conforme per dimensione e forma, fatta unica eccezione per l'errata rappresentazione grafica del bagno e opere di diversa distribuzione interna anch'esse inerenti a detto locale, ***allegato n°10***.

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:

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce697f6dc7849dee3cfba2a

- **appartamento: superficie lorda commerciale**: circa **mq 96,00** (calcolati mq 96,27);

Volume: circa mc 290,00.

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°11*** (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 architettonici della Regione Liguria (sub D). Tutti gli stralci sono corredati da relativa legenda.

Vincoli di natura condominiale: da quanto appreso dalla lettura del Regolamento di Condominio, *allegato n°8* di cui sopra, non sussistono vincoli di natura condominiale.

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

6) REGOLARITA' EDILIZIA.

Le ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Genova, permettevano di rintracciare un titolo edilizio (D.I.A.) inerente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza modifiche, al prospetto Sud (lato Via M. Brighenti), ai poggioli ed al cornicione principale e secondario dello stesso, ***allegato n°12***. Tale pratica non interessa in alcun modo l'unità immobiliare in esame in quanto non avente porzioni in detto prospetto.

Non si è rintracciato altra documentazione progettuale e/o d'impianto del caseggiato, ne è stata reperita alcuna documentazione riguardante eventuali titoli edilizi in sanatoria relativi agli anni 1985, 1994 e 2004. 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.

Pertanto l'unico documento rinvenuto da ritenersi ufficiale è l'elaborato catastale risalente all'impianto del 1940 che necessita di aggiornamento cartografico per modeste opere di diversa distribuzione interna.

Tali difformità consistono in un'errata rappresentazione grafica del locale igienico e il prolungamento a tutta parete della tramezza divisoria di detto locale.

Tale irregolarità, trattandosi di abuso minore, può essere regolarizzata ai sensi degli art. 22, comma 1 della Legge Regionale n. 16/2008 e la stessa non è tale da costituire pregiudizio alla vendita dell'immobile fatta salva la relativa regolarizzazione edilizia sotto il profilo amministrativo.

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

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

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 € 1.600,00 oltre accessori di legge ed oneri (comunali e catastali) quantificati per il Comune compresi da € 0.00/172,15 e per il catasto € 50.00.

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 13/02/2019: **dalla data dell'ultima formalità**: Reg. Part.. 25746, del 11/10/2018 - Verbale di Pignoramento Immobili - a favore di Condominio Via Cornigliano 38-38A Via Brighenti 2 e contro il predetto Esecutato, **alla data del 14/02/2019** non risultano ulteriori formalità in capo allo stesso, come accertato con ispezione ipotecaria del 14/02/2019 (elenco sintetico formalità), ***allegato n°13***.

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.**

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

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 mancanza dell'impianto di riscaldamento;

e) 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 730,00 / 1.050,00.

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale, considerato l'attuale momento di mercato, con valori spesso inferiori ai riferimenti 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. 4: €/mq 600,00; i relativi conteggi sono:

- mq 96,00 x €/mq 600,00 =..... € 57.600,00

Trattandosi di immobile locato con durata residua di mesi 15 si ritiene congruo operare l'abbattimento del 10% al valore trovato (ovvero applicare un coefficiente di 0,90): 57.600,00 x 0,90 =.....€ 51.840,00

TRATTANDOSI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE LO SCRIVENTE CTU RITIENE SIA EQUO E INCENTIVANTE LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA APPLICARE UN ABBATTIMENTO

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dcf849dee3cfbe2e

DEL 20% (ovvero applicare un coefficiente di 0,80) AL VALORE TROVATO: € 51.840,00 x 0,80 = 41.472,00 arrot. a..... € 41.500,00

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 "F", pari a 113,31 kWh/mq anno, come da Attestato, codice identificativo 0720195713 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 procedente 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, cordialmente ossequia.

In fede.

Genova, 18/02/2019.

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

Il C.T.U.

(geom. Antonio Ponzano)

Allegati:

- n° 1: Atto di pignoramento Avv. Paolo Gatto;
- n° 2: Verbale di giuramento e quesiti;
- n° 3: Verbale delegato SO.VE.MO.;
- n° 4: Pianta appartamento in scala 1:100;
- n° 5: Documentazione fotografica (n°15 fotografie);
- n° 6: Istanza Amministratore;
- n° 7: Contratto di Locazione;
- n° 8: Situazione Contabile e Regolamento condominiale;
- n° 9: Visura storica immobile;
- n° 10: Planimetria catastale;
- n° 11: Situazione urbanistica e vincoli (sub A-B-C-D);
- n° 12: Documentazione Edilizia;
- n° 13: Ispezione ipotecaria;
- n° 14: APE e ricevuta di protocollazione;
- n° 15: Lettera di trasmissione elaborato peritale.

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