

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura immobiliare n° 204/2015 promossa da:

[REDACTED] – Creditore Procedente – Avv. [REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED] – Debitori Esecutati;
[REDACTED]

ALL'ILL.MO GIUDICE DOTT. FRANCO DAVINI

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 27/04/2016 quale Perito estimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, riguardante l'immobile sito in Genova, come da "Atto di pignoramento immobiliare" [REDACTED] allegato n°1 e come da certificazione ipotecaria in Atti, precisamente:

- Immobile sito in Zoagli (GE), Via Semorile civ. 54, (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., allegato n°2.



✓ Lo scrivente C.T.U., al fine di informare le parti dell'inizio delle operazioni peritali e richiedere agli Esecutati di prendere contatti con lo scrivente per fissare l'accesso in loco, inviava comunicazione fax al Creditore Procedente presso il proprio Legale e lettera raccomandata a.r. del 29/04/2016, allegato n°3.

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

- presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 13/05/2016 per l'acquisizione della documentazione catastale dell'immobile de quo;

- presso il Comune di Zoagli (GE) in data 16/05/2016, Ufficio Tecnico per l'acquisizione dell'intera documentazione progettuale, cartografica e normativa, nonché per l'accertamento di eventuali vincoli urbanistici, come da istanza del 29/04/2016, allegato n°4.

✓ 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 16/05/2016: nel corso delle operazioni peritali venivano rilevate le caratteristiche e finiture dell'immobile, eseguiti rilievi planimetrici e scattate fotografie dei luoghi, riunite nell'allegato n°5, 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. 3;
 - 2) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE, DI POSSESSO, DI ONERI, DI RESIDENZA E DI REGIME PATRIMONIALE, pag. 5;
 - 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. 8;
 - 8) METODO DI STIMA, VALUTAZIONI E CONCLUSIONE, pag. 9;
 - 9) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA, pag. 10;
 - 10) PROGETTO DIVISIONALE, pag. 10;
 - 11) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, pag. 11.
- 1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE DELLO STESSO.

Immobile in ZOAGLI (GE), Via Semorile civ. 54, meglio identificabile come "rustico", posto nell'entroterra del comune di Zoagli, località Semorile raggiungibile tramite varie rampe di scale poste in un terreno acclive costituito da fasce e vialetto privato, **foto n°1-2-2.1-3**.

L'immobile si sviluppa su tre piani di cui due piani fuori terra composti da: al p.t. ingresso alla genovese, cucina e sala da pranzo; al p.1° due camere e servizio igienico. Il piano semi interrato è adibito a cantine. Totale 5 vani



catastali. Si trova nell'insieme in discrete condizioni di manutenzione come rappresentato sulla **foto n° 4**.

L'edificio risale verosimilmente ai primi del '900 (non è stato reperito alcun progetto d'impianto), dispone di due prospetti indipendenti e copertura a falde inclinate; la pianta dello stato attuale dell'unità immobiliare è rappresentata sull'elaborato catastale.

Confini: da Nord procedendo in senso orario: civ. 55 e distacco su area pertinenziale per i restanti prospetti.

Posizione: ubicato in zona periferica (dista circa Km 2,5 dalla costa), a scarsa densità di popolazione ove non sono presenti negozi di prima necessità ma servito da mezzi pubblici extraurbani (corriera Zoagli / Semorile).

Descrizione.

L'unità immobiliare dispone di locali normalmente distribuiti su un'altezza variabile da circa ml 2,45 / 2,90, tutti serviti da finestre e normali finiture.

L'accesso al piano primo avviene tramite rampa di scale in muratura e legno, **foto n°5**.

L'orientamento principale è a Sud/Ovest (soggiorno, sala da pranzo e camere da letto); la panoramicità così come la luminosità è ottima.

Le principali **finiture** consistono in:

- pavimenti in *esagonelle* in cotto per i locali al piano terreno ad eccezione del angolo cottura che dispone di piastrelle in gres porcellanato, mentre al piano primo le camere dispongono di pavimenti in legno ad eccezione del bagno con piastrelle in gres, rispettivamente **foto n° 6-7-8-9-10**;
- rivestimenti: pareti e soffitti intonacati a civile e finiti in pasta di calce alla genovese, rasati e tinteggiati in colore bianco. La cucina presenta piastrelle



ceramiche su tutte le pareti fino a soffitto, così come per le pareti del bagno fino ad un'altezza di ml 1,90;

- serramenti: le porte interne sono a battente in legno tamburato, le finestre sono in alluminio anodizzato con vetrocamera, **foto n° 11** e dispongono di ante *grezze* in tavole di legno, **foto n° 12**.
- Cucina: arredata con normali impianti e arredi.
- Bagno: dispone di normali servizi igienici con sanitari quali: lavandino, wc, bidet e piatto doccia (foto n°10).
- Impianto elettrico funzionante, sottotraccia provvisto di salvavita e contatore Enel di ultima generazione.
- Impianto idrico: approvvigionamento diretto dal collettore comunale, attualmente non sussiste produzione di acqua calda tramite calderina ma eventualmente previo gas da bombola esterna.
- Impianto di riscaldamento: autonomo con stufe elettriche a parete, **foto n° 13**.
- antenna TV in comune le unità immobiliari limitrofe.

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

- Occupazione: l'immobile oggetto d'esecuzione, precisamente: *rustico* in Zoagli (GE), Via Semorile civ. 54, è attualmente occupato dall'Esecutata

- Possesso: l'immobile è di proprietà degli Esecutati per la quota di 1/1 (1/2 cadauno).



La proprietà in capo agli Esecutati è pervenuta in forza di Atto di compravendita Rogito Notaio Flavio Morra del 14/07/1984, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Chiavari in data 14/07/1984, Reg. part. 4071.

• **Residenza:** La [redacted] è residente presso l'immobile oggetto d'esecuzione: Via Semorile civ. 54 – Zoagli [redacted].

[redacted] come da Atto di Pignoramento Immobiliare (allegato n° 1 di cui sopra).

• **Regime patrimoniale:** lo scrivente ha acquisito l'”Estratto Per Riassunto Atto di Matrimonio” ove emerge che i coniugi sono in regime di separazione dei beni dal 20/03/1997, allegato n°5.1.

Si evidenzia che il certificato ipotecario R.P. n.1340 del 01/07/2005 relativo ad Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Mutuo, cita i soggetti Masotti e Ricchetti erroneamente in Regime di comunione Legale.

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.

Certificati catastali.

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

[redacted], nato [redacted], proprietà per 1/2.

[redacted], nata [redacted], proprietà per 1/2

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Zoagli (GE), foglio 4, mappale 575, categoria A/4, classe 5°, vani 5, R.C. € 402,84 oltre all'incremento del 5% (Legge n° 662-23/12/96) = € 442,98, come da visura allegato n°6.



Planimetria catastale: conforme per dimensioni e forma allo stato attuale dell'immobile, così come rilevato dallo scrivente CTU, **allegato n°7.**

Il rustico oggetto di esecuzione è visibile nell'insieme sull' estratto di mappa (vax), **allegato n°8.**

4) DATI DI CONSISTENZA.

Il rilievo planimetrico effettuato presso l'unità immobiliare de qua mediante misurazioni dirette e con la scorta dell'elaborato catastale, è stato restituito con elaborato grafico in scala 1/100, **allegato n°8.1.**

Lo sviluppo dei conteggi ha permesso di ricavare le seguenti consistenze plano-volumetriche:

- **appartamento: superficie lorda commerciale:** circa **mq 86,00** (calcolati mq 86,21);

volume: circa **mc 205,00.**

5) SITUAZIONE URBANISTICA - VINCOLI.

Da indagini svolte presso il competente Ufficio Comunale, per l'accertamento di vincoli urbanistici l'immobile di cui sopra è configurato:

- nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Zoagli (GE) - entrato in vigore il 20/10/1988 e cartografia aggiornata con le varianti al 29/09/2012 - l'immobile oggetto d'esecuzione ricade in zona EA, **allegato n°9** con relativa legenda e Norme Tecniche di Attuazione.
- nel Piano comunale dei beni culturali, ambientali soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 490 del 29/10/99, ovvero articoli 10 (ex L. 1089/39) -136 (ex L. 1497/39) -142 (ex L. 431/85) del D.Lgs. 42/2004 **sussiste vincolo paesaggistico** come da **allegato n° 9.1.**

Non sussiste vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923.



6) REGOLARITA' EDILIZIA.

Le ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Zoagli (GE) all'indirizzo dell'edificio di Via Semorile civ. 54, non permettevano di rintracciare alcuna documentazione inerente l'unità immobiliare di che trattasi, come da comunicazione mail del Tecnico Comunale, allegato n°10.

La pianta catastale, elaborata nel 1993 è da ritenersi pertanto l'elaborato ufficiale e la stessa risulta conforme per dimensioni e forma allo stato attuale.

Per quanto sopra si attesta la regolarità edilizia dell'immobile.

Abitabilità/agibilità: non sussiste alcun decreto di abitabilità/agibilità in quanto l'edificio è di epoca antecedente all'entrata in vigore del Decreto di Abitabilità (1934).

7) DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.

Si restituisce la documentazione ipocatastale precedentemente consegnata, relativa all'immobile di che trattasi, riferendo di avere provveduto alle verifiche sulla completezza delle certificazioni ipocatastali di cui all'art. 567, 2° comma e all'acquisizione della documentazione mancante:

- aggiornamento documentazione catastale: produzione dei certificati catastali già in Atti e acquisizione della pianta catastale ed estratto di mappa;
- aggiornamento della documentazione ipotecaria in Atti fino al 19/05/2016:

dalla data dell'ultima formalità: Reg. Part. n° 2024, del 03/04/2015

- Verbale di Pignoramento Immobili - a favore  e contro i predetti Esecutati, alla data del 19/05/2016 non risultano ulteriori formalità



come accertato con rispettive ispezioni ipotecarie del 19/05/2016, allegati n°11-12.

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

Valori osservatorio OMI (consultabile attualmente 2° semestre 2015):
variabile minimo/ massimo €/mq 1.600,00 / 2.250,00.

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale, considerato soprattutto l'attuale momento di crisi del mercato immobiliare (valori talvolta inferiori ai riferimenti OMI), per l'immobile in esame, con le caratteristiche sopra descritte e nell'attuale stato di fatto, stabilisce all'attualità il seguente valore:

Immobile in Via Semorile civ. 54: €/mq 1.100,00; i relativi conteggi sono:

- mq 86,00 x €/mq 1.100,00 = € 94.600,00.



Il sottoscritto Geom. Antonio Ponzano è pervenuto alle conclusioni che all'immobile in oggetto, nelle condizioni sopra descritte, possa attribuirsi all'attualità il valore arrotondato di..... € 94.000,00

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: € 94.000,00 x 0,80 = € 75.200,00 arrotondato a. € 75.000,00 DETERMINANDO IL VALORE DA ASSUMERE A PREZZO BASE PER L'INCANTO.

La vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro essendo la proprietà in capo a soggetti privati.

9) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA.

Per l'immobile di Via Semorile civ. 54, in comproprietà fra gli Esecutati (quota 1/2 cadauno), la relativa valutazione commerciale della quota indivisa è così calcolata sul valore commerciale dell'immobile pari ad 100.000,00:

➤ 1/2 del [REDACTED] i relativi conteggi sono:

94.000,00 x 1/2 = € 47.000,00 (€ 37.500,00 a base d'asta);

➤ 1/2 della Si [REDACTED] e i relativi conteggi sono:

94.000,00 x 1/2 = € 47.000,00 (€ 37.500,00 a base d'asta).

10) PROGETTO DIVISIONALE.

I comproprietari sono entrambi esegutati, pertanto 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 359,48 kWh/mq anno, come da Attestato di Certificazione n°24927 con relativa ricevuta di protocollazione, allegato n°13.

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 agli Esecutati.

Lettera di trasmissione elaborato peritale allegato n°14.

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

In fede.

Genova, 19/07/2016.



(geom. Antonio Ponzano)

Allegati:

- n° 1: Atto di pignoramento Avv. V. [REDACTED]
- n° 2: Verbale di giuramento e quesiti;
- n°3: Lettera raccomandata del 29/04/016;
- n°4: Istanza del 29/04/2016 inviata al Comune di Zoagli;
- n°5: Documentazione fotografica (n°13 fotografie);
- n°5.1: Estratto Per Riassunto Atto di Matrimonio;



- n°6: Certificato catastale;
- n°7: Planimetria catastale;
- n°8: Estratto di mappa (vax);
- n°8.1: Elaborato grafico scala 1/100;
- n°9: Documentazione urbanistica;
- n°9.1: Vincoli Paesagistici;
- n°10: [REDACTED];
- n°11: Ispezioni ipotecarie [REDACTED];
- n°12: Ispezioni ipotecarie [REDACTED];
- n°13: Attestazione di Prestazione Energetica (APE);
- n°14: Lettera di trasmissione elaborato peritale.

