

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura immobiliare n° 116/2013 promossa da:

Cond. Via Prè 62 – Creditore Procedente – Avv. Massimiliano Bernucci;

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Debitore Esecutato;

ALL'ILL.MO 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 12/11/2014 quale Perito estimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, riguardante l'immobile sito in Genova, come da "Atto di pignoramento immobiliare" Avv. Massimiliano Bernucci del 31/01/2013, **allegato n°1** e come da certificazione ipotecaria in Atti, precisamente:

- **Immobile in Genova, Via Prè civ. 146 r (quota di proprietà 1/1, ovvero 1/2 ciascuno).**

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 e all'Intervenuto, presso i rispettivi Legali e lettera raccomandata a.r. del 16/10/2014 agli Esecutati, **allegato n°3**.

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

- presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 18/11/2014 per l'acquisizione telematica della planimetria catastale dell'immobile de quo;

- presso il Comune di Genova in data 05/12/2014 e 15/01/2015, Ufficio Tecnico per l'acquisizione dell'intera documentazione progettuale, cartografica e normativa, nonché per l'accertamento di eventuali vincoli urbanistici.

✓ Presi contatti con l'Amministratore del Condominio di Via Prè civ. 62 – Genova, lo scrivente inviava al medesimo comunicazione mail di richiesta della situazione contabile degli Esecutati e copia del Regolamento Condominiale, **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 15/01/2015: nel corso delle operazioni peritali venivano 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 - VINCOLI**, 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;
 - 10) **PROGETTO DIVISIONALE**, pag. 11;
 - 11) **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**, pag. 11.
- 1) **INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE DELLO STESSO.**

Immobile sito in Genova. Via Prè civ. 146r (facente parte dell'edificio civ.

62 nero), posto al piano terreno e composto da: locale adibito a zona vendita e servizio igienico.

Si trova nell'insieme in sufficienti condizioni di manutenzione.



L'edificio risale presumibilmente a fine/inizio del secolo scorso, è dislocato su cinque piani fuori terra oltre al piano terreno. Dispone di due prospetti indipendenti in buone condizioni di manutenzione visto il recente rifacimento degli stessi (D.I.A. del 01/06/2005).

La vista d'insieme dell'immobile adibito a locale commerciale (civ. 146 r) è rappresentata dalla **foto n° 1**, mentre la vista dell'edificio con indicazione dell'accesso al locale commerciale de quo è visibile sulla **foto n°2** posto in adiacenza al portone civ. 62 (nero), **foto n°2.1**.

La pianta dello stato attuale dell'appartamento è rappresentata sull'elaborato catastale di cui infra.

Confini: da Nord procedendo in senso orario: distacco su Via Prè, Atrio civ 62, Cavedio e civ. 148r.

Posizione: ubicato in zona centrale (centro storico della città), ad alta densità di popolazione ove sono presenti negozi di prima necessità e servito da mezzi pubblici nella vicina via Gramsci. Evidenziato sullo stralcio di toponomastica **allegato n°6**.

Descrizione.

L'accesso al negozio avviene tramite una porta in legno rivestita in metallo a doppia anta con all'interno due vetrine pensili agganciante alla porta tramite perni metallici (foto n°1).

Le pareti sono corredate da pannellature forate in acciaio per un'altezza di ml 1,80, quali supporti per la merce in esposizione; la restante parte fino al soffitto è finita con intonaco liscio tinteggiato al latte di calce così come i soffitti, **foto n°3**.



A circa metà del locale commerciale vi è un controsoffitto realizzato in cartongesso finito e tinteggiato di bianco **foto n°4**.

L'unità immobiliare dispone di locali distribuiti su un'altezza variabile da circa ml 2,55 a ml 2,90.

L'orientamento principale è a Nord; la panoramicità è del tutto assente; la luminosità è scarsa.

Le principali **finiture** consistono in:

- pavimenti in piastrelle in gres porcellanato, **foto n°5**;
- rivestimenti: pareti e soffitti intonacati a civile e finiti in pasta di calce, rasati e tinteggiati in colore bianco. Il bagno dispone di piastrelle ceramiche su tutte le pareti fino ad un'altezza di circa ml 2,00, **foto n°6**;
- serramenti: la porta interna che conduce al servizio igienico è a battente in legno; la piccola finestra del bagno, protetta da grata in ferro, è ad anta singola in acciaio. Entrambi i manufatti si presentano in avanzato stato di degrado, **foto n°7**.
- Locale commerciale: arredato con scaffalature in alluminio di tipo economico (foto n°1).
- Bagno: dispone di servizi igienici di tipo economico, quali: lavandino e wc (foto n° 6).
- Impianto elettrico funzionante, in canalina esterna provvisto di contatore Enel di ultima generazione e quadro elettrico con linee dedicate, **foto n° 8**.
- Impianto idrico: approvvigionamento diretto dal collettore comunale.
- Impianto di riscaldamento: non esistente.

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



- **Occupazione:** l'immobile oggetto d'esecuzione, precisamente: Unità negoziale in GENOVA, Via Prè civ. 146 r, è attualmente occupato dagli Esecutati.

- **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 Alberto Clavarino rep. n° 6115/4155 del 26/09/2008, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Genova in data 27/10/2008, Reg. part. 25688.

- **Oneri:** gli **oneri di natura condominiale** gravanti sul bene, sono stati resi - su richiesta dello scrivente (*allegato n°5* di cui sopra) - dall'Amministratore del Condominio, che in data 14/01/2015 inviava comunicazione ove emerge che gli oneri facenti capo all'unità immobiliare de qua ammontano ad **€ 8.560,05, allegato n° 7.**

- **Residenza:** gli Esecutati sono residenti in: Via Prè civ. 64, int. 4 e 7 – Genova, come da Atto di Pignoramento Immobiliare (allegato n° 1 di cui sopra).

- **Regime patrimoniale:** l'Esecutato XXXXXX XX è in regime di separazione dei beni come da certificazioni ipotecarie in Atti.

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.

Le visure dell'immobile riportano l'attuale intestazione in capo a:



- XXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXX in XXXXXXXXXXXh, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- XXXXXXXX, nato il XXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, sezione urbana GEA, foglio 79, mappale 195, sub. 3, Z.C. 1A, categoria C/1, classe 10, consistenza mq 17, R.C. € 297,63 oltre all'incremento del 5% (Legge n° 662-23/12/96) = € **312,51**, come da certificazioni **allegato n°8** (composto da n°3 pagine).

Planimetria catastale: conforme per dimensioni e forma allo stato attuale dell'immobile **allegato n°9**.

4) **DATI DI CONSISTENZA.**

Il rilievo planimetrico effettuato presso l'unità immobiliare civ. 146 r, mediante misurazioni dirette, ha permesso di ricavare le seguenti consistenze plano-volumetriche:

- **negozio**: **superficie lorda commerciale**: circa **mq 28,00** (calcolati mq 28,34);

volume: circa **mc 78,00**.

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 Urbanistico Comunale (P.U.C.), approvato con D.P.G.R.n°44 del 10/03/2000, confermato con del. G.R. n°1304 del 05/11/2010 e successive varianti e/o aggiornamenti ai sensi di legge, in **Zona A (Tessuto Storico), Sottozona AC, Categoria C.**



- nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), adottato con Delibera di C.C. n°92 in pubblicazione dal 25/01/2012 in **zona AC - CS Ambito di conservazione del centro storico urbano. Categoria C.**
- nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) in zona **SU (Struttura Urbana Qualificata)**
- 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** formato da: situazione urbanistica e vincoli; stralcio P.U.C. - D.P.G.R. n°44/2000 (sub A) e relativo stralcio di categoria degli edifici (sub B); stralcio P.U.C. - Delibera di C.C. n°92 in pubblicazione dal 25/01/2012 (sub C) e relativo stralcio di categoria degli edifici (sub D); stralcio P.T.C.P. (sub E); stralcio vincoli (sub F); norme tecniche di attuazione sottozona AC (sub G); norme tecniche di attuazione relative all'ambito di conservazione del centro storico (sub H). Tutti gli stralci sono corredati da relativa legenda.

Vincoli di natura condominiale: da quanto appreso non sussistano vincoli di natura condominiale come da comunicazione dell'Amministratore, allegato n°7 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. Nello specifico sono state effettuate le seguenti ricerche e verifiche che hanno avuto esito negativo:

- Progetto di costruzione su tavole toponomastiche;
- Consultazione in via telematica da parte del funzionario tecnico del Comune per eventuali istanze art. 48/85;
- Consultazione dell'archivio cartaceo dei progetti (dal 1985 in poi) per quanto riguarda l'Art. 26;
- Consultazione cartacea di tutte le autorizzazioni (domandine) dal 1969 al 1994;
- Consultazione a cura del funzionario preposto delle pratiche telematiche dal 1995 in poi.

Pertanto l'unico documento rinvenuto da ritenersi ufficiale è l'elaborato catastale del 1988 che risulta conforme per dimensioni e forma allo stato attuale dei luoghi, così come accertato dallo scrivente.

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.

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 (allegati n°9-10 di cui sopra);
- **aggiornamento** della documentazione ipotecaria in Atti fino al 20/01/2015:

dalla data dell'ultima formalità: Reg. Part. n° 4814, del 05/03/2013 - Verbale di pignoramento immobili - a favore di Cond. Via Prè 62 contro i predetti Esecutati, **alla data del 20/01/2015** non risultano ulteriori formalità come accertato con rispettive ispezioni ipotecarie del 20/01/2015, **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 1° semestre 2014):



variabile minimo/ massimo €/mq 1.000,00 / 1.800,00.

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale, considerato l'attuale momento di mercato, con le caratteristiche sopra descritte relative all'immobile in esame, stabilisce il seguente valore:

- **Unità immobiliare civ 146 r (negozi):** €/mq 1.250,00; i relativi conteggi sono: mq 28,00 x €/mq 1.250,00 = € 35.000,00.

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..... € 35.000,00

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: € 35.000,00 x 0,85 = € 29.750,00 arrotond. ad.....€ 30.000,00 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.

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 111,96 kWh/mc anno, come da Attestato di Certificazione n°5520 e 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, 02/02/2015.

Il C.T.U.:



(geom. Antonio Ponzano)

Allegati:

- n° 1: Atto di pignoramento Avv. Massimiliano Bernucci del 01/02/2013;
- n° 2: Verbale di giuramento e quesiti;
- n°3: Lettera raccomandata del 14/11/2014;
- n°4: Istanza del 13/01/2015 inviata all'Amministratore;
- n°5: Documentazione fotografica (n°8 fotografie);
- n°6: Stralcio toponomastica;
- n°7: lettera Amministratore del 14/01/2015;
- n°8: Certificazioni catastali;
- n°9: planimetria catastale;



- n°10: Documentazione Urbanistica, contenente: sub A-B-C-D-E-F-G-H;
- n°11: Ispezioni ipotecarie (Uddin);
- n°12: Ispezioni ipotecarie (Islam);
- n°13: Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e ricevuta di protocollazione;
- n°14: Lettera di trasmissione elaborato peritale.

Si restituisce la documentazione ipocatastale presso Codesta Cancelleria.

