

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Paola Zampieri

Procedura di esecuzione immobiliare n°1034/2014

promossa da:

Banca Regionale Europea SpA

Creditore Procedente

Avv. Ernesto Lavatelli

Avv. Vittorio Corradi

contro

XX

Debitore esecutato

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Arch. Paola Bazzani

INDICE:

1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag. 3
2.	DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO	pag. 3
3.	DATI CATASTALI	pag. 3
4.	REGOLARITA' CATASTALE	pag. 5
5.	CONFINI	pag. 6
6.	STATO DI POSSESSO	pag. 6
7.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 7
8.	ATTO DI PROVENIENZA	pag. 8
9.	REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 8
10.	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE	pag. 9
11.	STIMA DELL' IMMOBILE E PREZZO BASE DI INCANTO	pag. 11
12.	VALORE A BASE D'ASTA	pag. 14
13.	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.	pag. 14
14.	CONCLUSIONI	pag. 15

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA
VENDITA**

(SP) e sono suddivisi in:

- ⑩ numero dodici unità immobiliari accatastati in categoria A/2;
- ⑩ numero tredici immobili accatastati in categoria C/6;
- ⑩ numero uno immobile accatastato in categoria D/2;
- ⑩ numero tre immobili accatastati in categoria “area urbana”;
- ⑩ numero uno bene non censibile;

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO

Caratteristiche della zona e dell'edificio:

La località Pian del Curlo si trova a circa 3 chilometri dal Comune di Carro (SP) lungo la strada provinciale SP50, in aperta campagna formata da colline boschive.

I più vicini caselli autostradali sono Sestri Levante, a circa 26 Km e Carrodano, a circa 20 Km.

La stazione ferroviaria FF.SS. di Sestri Levante dista circa 25 Km.

Gli immobili oggetto di stima costituiscono una **residenza turistico – alberghiera (R.T.A.)** formata da due edifici, tredici posti auto e una piscina.

Vi si accede tramite una strada sterrata che incrocia la strada provinciale. La posizione degli immobili risulta distante poche centinaia di metri da quest'ultima, in zona verde panoramica e silenziosa.

3. DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima sono accatastati con i seguenti dati:

- 1) foglio 14, mappale 139, sub 3, categoria area urbana;
- 2) foglio 14, mappale 139, sub 4, categoria area urbana;
- 3) foglio 14, mappale 139, sub 5, categoria C/6;
- 4) foglio 14, mappale 139, sub 5, categoria C/6;
- 5) foglio 14, mappale 139, sub 6, categoria C/6;

- 6) foglio 14, mappale 139, sub 7, categoria C/6;
- 7) foglio 14, mappale 139, sub 8, categoria C/6;
- 8) foglio 14, mappale 139, sub 9, categoria C/6;
- 9) foglio 14, mappale 139, sub 10, categoria C/6;
- 10) foglio 14, mappale 139, sub 11, categoria C/6;
- 11) foglio 14, mappale 139, sub 12, categoria C/6;
- 12) foglio 14, mappale 139, sub 13, categoria C/6;
- 13) foglio 14, mappale 139, sub 14, categoria C/6;
- 14) foglio 14, mappale 139, sub 15, categoria C/6;
- 15) foglio 14, mappale 139, sub 16, categoria C/6;
- 16) foglio 14, mappale 139, sub 17, categoria C/6;
- 17) appartamento int. 1: foglio 14, mappale 139, sub 19, categoria A/2;
- 18) appartamento int. 4: foglio 14, mappale 139, sub 22, categoria A/2;
- 19) appartamento int. 5: foglio 14, mappale 139, sub 23, categoria A/2;
- 20) appartamento int. 6: foglio 14, mappale 139, sub 24, categoria A/2;
- 21) appartamento int. 7: foglio 14, mappale 139, sub 25, categoria A/2;
- 22) appartamento int. 8: foglio 14, mappale 139, sub 26, categoria A/2;
- 23) appartamento int. 9: foglio 14, mappale 139, sub 27, categoria A/2;
- 24) appartamento int. 10: foglio 14, mappale 139, sub 28, categoria A/2;
- 25) appartamento int. 11: foglio 14, mappale 139, sub 29, categoria A/2;
- 26) appartamento int. 12: foglio 14, mappale 139, sub 30, categoria A/2;
- 27) appartamento int. 13: foglio 14, mappale 139, sub 31, categoria A/2;
- 28) appartamento int. 14: foglio 14, mappale 139, sub 32, categoria A/2;
- 29) foglio 14, mappale 139, sub 33, categoria D/2;
- 30) foglio 14, mappale 139, sub 34, bene comune non censibile;
- 31) foglio 14, mappale 139, sub 35, categoria area urbana (doc. da n. 1 a n. 31).

Nell'atto di pignoramento risultano anche i seguenti subalterni:

- ⑩ **Sub 1:** *sostituito da sub 34 e sub 35.*
- ⑩ **Sub 2:** *è classificato come “bene comune non censibile”.*
- ⑩ **Sub 18 e sub 21:** *sono di proprietà di XXX per la quota di ½ e di XXX per la quota di ½. Tali proprietà derivano da atto di compravendita a rogito XXX di Rapallo (GE), del 16/03/2009, repertorio n. 10603.*
- ⑩ **Sub 20:** *è intestato a XXX con usufrutto per la quota intera e a XXX con nuda proprietà per la quota intera. Atto di provenienza a rogito Notaio XXX a del 15/12/2011, repertorio n. 12252.*

4. REGOLARITÀ CATASTALE

Non sussistono irregolarità planimetriche (doc. da n. 32 a n. 45).

Si precisa invece che **l'accatastamento** in unità abitative distinte in categoria A/2 e dei posti auto in categoria C/6, **rappresenta un'anomalia** rispetto alla destinazione d'uso effettiva che è quella di **R.T.A., residenza turistico - alberghiera (categoria D/2)** che, alla data della divisione catastale, 26/11/2008, era regolamentata dalla L.R. 2/2008, art. 7 (lo stesso articolo è rimasto invariato nella successiva L.R. 32/2014):

Articolo 7 (Residenze turistico-alberghiere).

1. Sono residenze turistico-alberghiere (R.T.A.), anche denominate residenze alberghiere, le aziende che forniscono alloggio ai clienti in non meno di sette unità abitative arredate, costituite da uno o due locali, con cucina o posto-cottura, salvo quanto disposto al comma 2. E' consentita la presenza di unità abitative costituite da tre locali, con cucina o posto-cottura, in numero non superiore al 30 per cento delle unità abitative complessive.

2. *Nelle strutture di cui al comma 1 è consentita la presenza di camere del tipo albergo, non dotate di cucina o posto-cottura, nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 30 per cento di quella complessiva effettiva dell'esercizio.*

3. *Le nuove strutture sono costituite da un'unica unità immobiliare catastale, anche articolata in più edifici, soggetta a specifico vincolo a R.T.A. e non possono essere oggetto di successivi mutamenti di destinazione d'uso in residenza, pure in assenza di opere edilizie.*

4. *I requisiti e i vincoli di cui al comma 3 sono riportati nel titolo edilizio che abilita la realizzazione di tali strutture e trascritti nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari, con **obbligo di accatastamento come unica unità immobiliare di categoria produttiva.***

5. CONFINI

I confini sono evidenziati nell'atto di provenienza di compravendita del 24/12/2003 in cui le unità immobiliari furono vendute in blocco e valutate a corpo: "...il tutto a corpo confinante con strada comunale Pià del Curlo, con strada provinciale e con i mappali numeri 96, 94, 110, 76, 136 e 131...".

6. STATO DI POSSESSO

Gli appartamenti contrassegnati con int. 1, int. 7, int. 8, int. 9, int. 12, int. 13 e int. 14 sono attualmente dati in locazione settimanalmente e alla data del sopralluogo, 18/03/2016, risultavano liberi.

Gli appartamenti contrassegnati con int. 4, int. 5, int. 6, int. 10 e int. 11 sono ancora in fase di completamento e risultano pertanto liberi.

Tutti i restanti immobili sono in uso all'esecutato e pertanto sono da considerarsi liberi.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

a) **Formalità, vincoli, oneri, che resteranno a carico dell'acquirente:**

Attualmente il PUC è in fase di compilazione e la zona è classificata in “Programma di fabbricazione”.

domande giudiziali:

non si sono rintracciate domande giudiziali in corso che resteranno a carico dell'acquirente.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nulla da segnalare.

Altri pesi o limitazioni:

nulla da segnalare.

b) Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente.

Non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti oltre a quanto indicato nella certificazione notarile che per comodità si riepilogano:

- Trascrizione a favore del 23/12/2003, Registro Particolare 7668, Registro Generale 10854, relativa a atto di compravendita Notaio Guido Santoro;
- Trascrizione a favore del 23/12/2003, Registro Particolare 7669, Registro Generale 10855, relativa a atto di compravendita Notaio Guido Santoro;
- Iscrizione contro del 9/03/2006, Registro Particolare 384, Registro Generale 2049, relativa a Ipoteca a garanzia di mutuo;
- Iscrizione contro del 4/04/2008, Registro Particolare 509, Registro Generale 2635, relativa a ipoteca a garanzia di mutuo;
- Trascrizione del 16/03/2009, Registro Particolare 1708, Registro Generale 2287, relativo ad atto di compravendita Notaio Andrea Guglielmoni;

- Trascrizione contro del 15/12/2011, Registro Particolare 7234, Registro Generale 10062, relativo ad atto di compravendita Notaio Andrea Guglielmoni;
- Trascrizione contro del 5/12/2014, Registro Particolare 6340, Registro Generale 8160 relativo a atto pignoramento immobili.

8. ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili risultano pervenuti in proprietà dell'esecutato con atto di compravendita a rogito Notaio Guido Santoro del 5/12/2003 repertorio n. 31397 (doc. 46).

9. REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sussistono irregolarità edilizie: lo stato dei fatti è conforme alla D.I.A. per seconda variante presentata in data 25/06/2007 e protocollata dal Comune di Carro al n. 2975 (doc. 47).

La fine lavori con avvenuto accatastamento, è stata presentata in data 16/06/2009.

Certificato di agibilità :

Gli immobili attualmente classificati in categoria A/2 risultano **privi di certificato di agibilità** che pertanto dovrà essere richiesto in base alla L.R.16/2008, art. 37, dal proprietario con un costo pari ad €/cad. 150,00.

Per ottenere l'agibilità si rendono necessarie le seguenti opere:

- ⑩ premesso che l'impianto fognario esistente dista oltre m 300, è consentito l'utilizzo di una **fossa biologica**. Allo stato non è presente alcuna autorizzazione, che pertanto andrà richiesta al Comune di Carro con istanza da parte del proprietario, ad un costo di € 100,00.
- ⑩ premesso che l'acquedotto esistente dista oltre 300 m, che non esiste impianto idrico di collegamento allo stesso, che non è presente alcuna autorizzazione per attingere acqua alla sorgente più vicina, è necessaria la

ARCH. PAOLA BAZZANI - CTU – BANCA REGIONALE EUROPEA - XX - R.E. 1034/14
presentazione da parte del proprietario di un'istanza di **concessione** alla Regione

Liguria per **attingere acqua dalla sorgente**.

Il costo per tale istruttoria è di € 500,00 per marche da bollo e diritti.

E' inoltre necessario il **certificato di potabilità dell'acqua** rilasciato dall'Azienda Sanitaria Locale (ASL) competente che si ottiene con un'istanza presentata dal proprietario ad un costo di € 2.500,00, oltre un canone annuale pari ad € 200,00.

Attestato di Certificazione Energetica:

Gli immobili ad uso abitativo (ad esclusione dell'int. 10 e dell'int. 11 che sono privi della porta caposcala e quindi non hanno l'involucro definito) sono soggetti ad Attestato di Certificazione Energetica redatta ai sensi del Regolamento Regione Liguria 22 Gennaio 2009 num. 1/2009.

Dalla ricerca presso il proprietario non sono pervenuti Attestati di Certificazione Energetica che pertanto sono stati prodotti e allegati alla presente perizia (da doc. 48 a doc. 57).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Gli immobili oggetto di esecuzione riguardano **due edifici** distinti, tredici posti auto scoperti e una piscina situati nell'area circostante.

⑩ **Il primo edificio** è di recente ristrutturazione, si articola in tre corpi di fabbrica adiacenti, di cui due sono composti da due piani e il terzo di un piano.

E' suddiviso in dodici unità immobiliari dotate ognuna di terrazzo.

La copertura del tetto è a doppia falda inclinata.

Le unità immobiliari situate a **piano terra** hanno accesso indipendente dal terrazzo e corrispondono agli interni numeri: 1, 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

Le unità immobiliari situate al **primo piano** hanno accesso da un ingresso comune che costituisce la reception della residenza turistico-alberghiera.

Dal predetto locale parte una scala a una rampa che conduce al primo

immobiliari interni numeri: 10, 11, 12, 13 e 14.

Gli interni numeri: 4, 5, 6, 10 e 11 sono ancora in fase di completamento.

Gli interni numeri: 1, 7, 8, 9, 12, 13 e 14 sono in buono stato di manutenzione.

Sono presenti nelle pareti esterne, in punti sparsi nell'intero edificio e in diverse zone interne agli appartamenti, tracce di condense superficiali, dovute probabilmente a umidità di risalita e di infiltrazioni d'acqua piovana.

Caratteristiche strutturali		condizioni
Struttura portante	Muratura mista in pietra, laterizio e c.a.	Buone
Solai	Laterizio e c.a	buone
copertura	A falde	Buone per quanto visibili
Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Pareti esterne	Finiti ad intonaco e tinta, basamento rivestito in pietra e legno	Buone, sono presenti tracce di condense superficiali e infiltrazioni d'acqua diffuse
Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Infissi esterni	persiane in alluminio	ottime
Infissi interni	Porte interne in legno, finestre in alluminio doppio vetro	ottime
Pavimenti	piastrelle di ceramica	buone
Bagni	Pareti e pavimento rivestiti con piastrelle di ceramica, presenti WC, lavabo, bidet e doccia (o vasca) completi di rubinetteria	buone
Pareti e soffitti	Tinteggiatura	buone
Impianti		condizioni
elettrico	Presente	funzionante
idrico	Presente	funzionante
termico	Presente solo nell'int. 1	funzionante
Acqua calda sanitaria	Presente solo negli int. 1, 7, 8, 9, 13, 14	funzionante

⑩ **Il secondo edificio** consiste in una costruzione a pianta rettangolare (54 m x 6,30 m), articolato in due corpi di fabbrica adiacenti sul lato corto, con la copertura del tetto a doppia falda inclinata, composto da un piano. La struttura è fatiscente, in evidente stato di abbandono: uno dei due lati lunghi è privo di tamponamento esterno. Non è presente l'impianto elettrico, né quello idrico.

⑩ Numero cinque **posti auto** esterni si trovano prima della strada di accesso sterrata, subito dopo l'incrocio con la strada provinciale.

Numero otto posti auto scoperti si trovano nell'area esterna al primo edificio predetto.

La piscina di forma rettangolare (5 m x 2,60 m) è posizionata nella parte esterna esposta a sud, ad una quota inferiore di pochi metri rispetto a quella del piano terra del primo edificio, con terreno circostante coltivato a prato.

11. STIMA DELL' IMMOBILE E PREZZO BASE DI INCANTO.

La superficie commerciale dell'immobile viene calcolata secondo i criteri indicati nel Manuale della Banca Dati del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: al lordo delle murature esterne oltre la superficie di pertinenza di terrazzi e balconi calcolati nella misura del 10%.

Si riportano pertanto le superfici calcolate in base alle misure rilevate in loco:

Primo edificio: P.T.: 420 mq (superficie appartamenti) + 233 mq (superficie terrazzi);

1°P: 321 mq (superficie appartamenti) + 55 mq (superficie terrazzi).

Secondo edificio: 340 mq.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:

PRIMO EDIFICIO: mq 770,00.

SECONDO EDIFICIO: mq 340,00.

Da indagini effettuate nell'area di ubicazione dell'immobile e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto dedurre il più probabile valore di mercato riferito al metro quadro.

Il valore è stato desunto analizzando immobili oggetto di compravendita, del tutto simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia e verificando i valori minimi riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con aggiornamenti semestrali (l'OMI non prevede la categoria alberghiera, per analogia costruttiva si è considerata quella dell'abitazione di tipo civile, come da categoria catastale).

In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti ovvero: lo stato di conservazione, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al centro urbano più vicino, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore dell'immobile.

Valore più probabile a metro quadro dell'immobile:

€/mq 600,00 (seicento/00).

Nella stima del secondo edificio tale valore non può essere applicato in virtù dello stato fatiscente riscontrato. Qualunque intervento di ristrutturazione capace di renderlo fruibile come parte della struttura turistica alberghiera, avrebbe un costo a mq superiore di almeno tre volte il valore commerciale desunto. Tale costo abbatterebbe drasticamente il valore commerciale dello stesso.

Pertanto, alla luce di tali considerazioni, si applica un valore commerciale a corpo pari a **€ 10.000,00** (diecimila/00).

Valore di mercato primo edificio: $600,00 \text{ €/mq} \times 770,00 \text{ mq} = \text{€ } 462.000,00$
(quattrocentosessantaduemila/00).

Analoghe considerazioni si applicano per la stima più probabile dei **posti auto** scoperti, valutati in **€/cad. 1.000,00** (mille/00).

Valore commerciale numero tredici posti auto: **€ 13.000,00** (tredicimila/00).

Il valore di mercato della piscina e delle “aree urbane” pignorate è già compreso nella stima delle unità immobiliari del primo edificio.

Bisogna considerare inoltre i costi da sostenere per le seguenti opere edilizie:

- ⑩ completamento delle unità abitative non rifinite, stimati in **€ 30.000,00** circa
- ⑩ risanamento delle murature esterne interessate da infiltrazioni e umidità di risalita con la costruzione di un cappotto esterno per un importo pari a **€ 30.000,00** circa.

Pertanto il totale dei costi da sostenere per il completamento e la messa a norma della R.T.A. da dedurre dal valore di mercato, è il seguente:

€ 100,00	richiesta autorizzazione fossa biologica
€ 1.800,00	richiesta certificato agibilità
€ 30.000,00	circa per opere edilizie di completamento appartamenti
€ 30.000,00	circa per la realizzazione di un cappotto esterno
€ 2.500,00	richiesta certificato potabilità dell'acqua
<u>€ 500,00</u>	richiesta concessione per attingere acqua dalla sorgente
totale € 64.900,00	

Totale valore commerciale complessivo:

Immobili	€ 462.000,00 +
Secondo edificio	€ 10.000,00 +
Posti auto	€ 13.000,00 =
TOTALE	€ 485.000,00

dedotte le spese per completamento immobili e messa a norma della RTA pari ad

€ 64.900,00 = **€ 420.100,00**

Considerato inoltre che:

- ⑩ la destinazione d'uso degli immobili come residenza turistico – alberghiera che, come evidenziato nel paragrafo 4 della presente relazione, in base alla L.R. 32/2014, art. 7, prevede la **vendita dell'intera struttura** comprensiva di tutte le

ARCH. PAOLA BAZZANI - CTU – BANCA REGIONALE EUROPEA - XX - R.E. 1034/14
dodici unità immobiliari, dei tredici posti auto, della piscina, delle “aree urbane” e
dell'edificio allo stato fatiscente descritto come “secondo edificio”;

⑩ numero due unità immobiliari situate nel primo edificio e numero un posto
auto sono di proprietà di terzi;

⑩ la particolare vendita all'asta;

si ritiene opportuno applicare una riduzione pari al 25%: € 420.100,00 - €
105.025,00,00 = € 315.075,00 (trecentoquindicimilasettantacinque/00),
arrotondato a € **315.000,00 (trecentoquindicimila/00)**.

12. VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è quello venale effettivo come sopra rilevato pari ad €
315.000,00 (trecentoquindicimila/00).

La quota pignorata corrisponde all'intero.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

In data 9/03/2016 invio lettera raccomandata A/R all'esecutato e al creditore,
segnalando l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 18/03/2016 in loco.

In tale data presso l'immobile in oggetto, si trovavano la sottoscritta CTU, il
Geom. Natale Mazzei, il Sig. Santomauro e il Sig. A. Di Lorenzo.

Si procedeva quindi nel sopralluogo degli immobili e nello svolgimento di tutte le
attività tecniche necessarie per la redazione della presente relazione.

Si effettuavano inoltre le seguenti verifiche e ricerche documentali:

☞ Catasto: richiesta di visure storiche e planimetrie catastali,

☞ Comune di Carro: visura e richiesta di estratto del progetto edilizio;

☞ Conservatoria Registri Immobiliari: ispezione ipotecaria;

☞ nel corso della visita presso l'immobile si effettuavano rilievi metrici, la
raccolta degli elementi caratterizzanti gli immobili, riprese fotografiche, e tutte le
operazioni necessarie al fine di svolgere l'incarico affidato.

14. CONCLUSIONI:

La sottoscritta C.T.U., ritenendo di aver esaurientemente adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione è composta da n°15 pagine dattiloscritte e n°58 allegati numerati da 1 a 58.

Genova, 2 Settembre 2016

In fede

Arch. Paola Bazzani

Allegati:

Da doc. 1 a doc. 31: visure catastali;

Da doc. 32 a doc. 45: planimetrie catastali;

Doc. 46: atto di compravendita;

Doc. 47: D.I.A. seconda variante n. 2975;

Da doc. 48 a doc. 57: certificazioni energetiche;

Doc. 58: allegato fotografico.

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173 bis L. 80/2005

Io sottoscritta Arch. Paola Bazzani attesto che la relazione è stata inviata ai legali del creditore procedente, Avv. Ernesto Lavatelli e Avv. Vittorio Corradi ed al debitore a mezzo email.

Gli originali di tutta la documentazione allegata sono conservati presso il mio studio.

Arch. Paola Bazzani