

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Paola Zamperi

Procedura di esecuzione immobiliare n°574/2015

promossa da:

LO LOTTO

Creditore Procedente

Avv. Licinio Pennisi

contro

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. 3
5. CONFINI	pag. 4
6. STATO DI POSSESSO	pag. 4
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 4
8. ATTO DI PROVENIENZA	pag. 6
9. REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 6
10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE	pag. 6
11. STIMA DELL' IMMOBILE E PREZZO BASE DI INCANTO	pag. 8
12. VALORE A BASE D'ASTA	pag. 9
13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.	pag. 10
14. CONCLUSIONI	pag. 10



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- A) Immobile sito in Via Montegrappa 72, Borgo Fornari (GE), accatastato al N.C.E.U. come A/4, abitazioni di tipo popolare;
- B) Locale magazzino con annesso terreno di pertinenza sito in Via Montegrappa, Borgo Fornari (GE), accatastato al N.C.E.U. come C/2, magazzini e locali di deposito.

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO

Caratteristiche della zona e dell'edificio:

L'edificio fa parte di un gruppo di case a schiera costruite lungo la strada provinciale in Valle Scrivia che da Borgo Fornari conduce fino alla località Castagnola. Si tratta di una zona di campagna, con paesi di piccole dimensioni e case isolate o a schiera situate tra un borgo e il successivo.

L'edificio oggetto di esecuzione dista da Borgo Fornari circa 2 Km, mentre Busalla, centro abitato dotato di più negozi commerciali, banche, ufficio postale e scuole, dista circa 3 Km da Borgo Fornari.

E' composto di un piano terra, piano primo, piano secondo e piano sottotetto tutti appartenenti ad un'unica unità immobiliare.

La copertura è a falde inclinate, i prospetti sono finiti ad intonaco a rinzaffo.

3. DATI CATASTALI

- A) L'immobile è accatastato al N.C.E.U. al foglio 20, particella 490, sub. 16, categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani (cfr visura catastale in doc. 1).

E' intestato a:

4. REGOLARITÀ CATASTALE



- A) Non sussistono irregolarità (cfr. planimetria catastale in doc. 2).

5. CONFINI

- A) Il piano terra ed il primo piano confinano con: corte, stessa proprietà, corso Montegrappa e stessa proprietà. Il piano secondo con stessa proprietà, civico 70, corso Montegrappa, stessa proprietà, sopra l'aria, sotto stessa proprietà.

6. STATO DI POSSESSO

- A) L'immobile è in uso all'esecutato e pertanto è da considerarsi libero.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- a) **Formalità, vincoli, oneri, che resteranno a carico**

dell'acquirente:

vincoli e inquadramento urbanistico:

- P.R.G. approvato con D.P.G.R. n°123 del 10/09/2004: zona agricola ZE;
- ricade in zona esondabile;
- sussiste vincolo idrogeologico.

Condominio:

Non è presente amministrazione condominiale.

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.

Convenzioni matrimoniali:



L'esecutato risulta coniugato con _____ il 12/07/1997 a Fès (Marocco). Risulta residente in Via Montegrappa 72, Ronco Scrivia, cittadinanza marocchina. La moglie risulta emigrata a Campomorone il 10/01/2014.

Secondo l'impiegata dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Ronco Scrivia, non risulterebbe ivi trascritto l'atto di matrimonio contratto a Fès.

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 documentazione ipo-catastale che per comodità si riepilogano nel periodo dal 9/01/2009 al 22/7/2015:

- > trascrizione a favore del 13/01/2009, registro particolare 507, registro generale 718 relativa ad atto di compravendita;
- > trascrizione a favore del 13/01/2009, registro particolare 508, registro generale 719 relativo ad atto di compravendita;
- > trascrizione a favore del 13/01/2009, registro particolare 509, registro generale 720 relativa ad atto di compravendita;
- > iscrizione contro del 13/01/2009, registro particolare 134, registro generale 721 relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- > iscrizione contro del 18/09/2009, registro particolare 5926, registro generale 30196 relativa a ipoteca legale;
- > iscrizione contro del 28/05/2014, registro particolare 1652, registro generale 12194 relativa a ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;



- trascrizione contro del 22/07/2015, registro particolare 14165, registro generale 18548 relativa a atto di pignoramento.

8. ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile risulta pervenuto in proprietà dell'esecutato con atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Bonini, repertorio 49838/100747 del 9/01/2009 (doc. 3).

9. REGOLARITÀ EDILIZIA

- A) Non sussistono irregolarità edilizie: lo stato dei fatti è conforme alla Comunicazione di Inizio Attività a firma del Geom. Sighieri Mauro, presentato in data 3/04/2009 al Comune di Ronco Scrivia e protocollato con il numero 223. (doc. 4);

Dichiarazione di agibilità :

L'immobile risulta costruito in data antecedente il 1942 e pertanto non dotato di dichiarazione di agibilità.

Attestato di Certificazione Energetica:

- A) L'immobile ad uso abitativo è soggetto ad Attestato di Certificazione Energetica redatta ai sensi del Regolamento Regione Liguria 22 Gennaio 2009 num. 1/2009.

Dalla ricerca presso il proprietario è pervenuto Attestato di Certificazione Energetica che pertanto è stato allegato alla presente perizia (doc. 5).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

- A) Gli immobili oggetto di esecuzione sono compresi in un'unica unità immobiliare e sono disposti su due piani oltre il piano terra ed il piano sottotetto.



A piano terra vi è il locale cucina ed il soggiorno posti in un unico grande locale, vi è inoltre un disimpegno da cui si accede alla scala a doppia rampa che porta ai piani superiori.

Al primo piano vi sono due camere, un locale bagno di piccole dimensioni è situato al piano ammezzato, al secondo si trova una camera di grandi dimensioni ed un locale bagno.

Il sotto tetto è un locale unico e non è abitabile in quanto con altezza da terra insufficiente: il colmo misura m 1,90 e l'altezza media prevista dal regolamento comunale per l'abitabilità dei sottotetti è pari a m 2,40.

Caratteristiche strutturali		condizioni
Struttura portante	Muratura perimetrale portante in pietra e laterizio	buone
Solai	Legno e laterizio	buone
copertura	A falde	Buone per quanto visibili
Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Pareti esterne	Finiti ad intonaco	buone

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Infissi esterni	Porta d'entrata blindata finita con pannelli in laminato	sufficienti
Infissi interni	Porte interne in legno, finestre in alluminio doppio vetro	buone
Piano terra	Pavimento in piastrelle di ceramica	buone
Cucina	Pareti rivestite nella zona tecnica in piastrelle di ceramica	buone
Bagno al primo piano	Pareti e pavimento rivestiti con piastrelle di ceramica, presenti WC e lavabo completo di rubinetteria	buone
Bagno al secondo piano	Pareti e pavimento rivestiti con piastrelle di ceramica, presenti WC, bidet, vasca e lavabo completi di rubinetteria	buone
Pareti e soffitti	Tinteggiatura	buone
Impianti		condizioni



elettrico	Presente a norma	Corrente elettrica staccata
idrico	Presente	Acqua staccata
telefonico	assente	
termico	assente	
Acqua calda sanitaria	Presente, boiler elettrico	Corrente elettrica staccata

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

- A) La superficie dell'immobile, misurata secondo il criterio S.I.L. (Superficie Interna Lorda) misura complessivamente mq 147,00.

Descrizione superficie	mq	Rapporto mercantile	Prodotto
Superficie principale	147	1	147
Superficie secondaria (sotto-tetto)	48	0,2	9,6
Superficie commerciale			156,60

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale (dedotta dai rilievi espletati in sede di sopralluogo) e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente mq 156,60.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 156,60.

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 e medi riportati



dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con aggiornamenti semestrali.

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

Valore più probabile a metro quadro dell'immobile: €/mq 750,00

(settecentocinquantamila/00)

Valore complessivo di mercato: 750,00 €/mq x 156,60 mq = € 117.450,00

(centodiciassettemilaquattrocentocinquanta/00).

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

- deprezzamento per deterioramento inerente lo stato d'uso e la manutenzione;
- deprezzamento per obsolescenza funzionale: l'immobile è privo di riscaldamento.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare la seguente detrazione:

- € 7.000,00.

In ragione delle detrazioni predette, della attuale crisi di mercato e della vendita all'asta, il valore complessivo di mercato più probabile risulta pari ad € 110.000,00 (centodiecimila/00).

12. VALORE A BASE D'ASTA

A) Il valore a base d'asta è quello venale effettivo come sopra rilevato pari ad **€ 110.000,00 (centodiecimila/00).**

La quota pignorata corrisponde all'intero.



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

In data 10/10/2015 inviavo lettera raccomandata A/R all'esecutato e al creditore, segnalando l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 21/10/2015 in loco.

In tale data presso l'immobile in oggetto si trovavano la sottoscritta CTU ed il Sig.

Si procedeva quindi nel sopralluogo dell'immobile 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 visura e planimetria catastale,
- Comune di Ronco Scrivia: visura e richiesta di estratto del progetto di costruzione dell'immobile, estratti di piani urbanistici, verifica stato civile;
- nel corso della visita presso l'immobile si effettuavano rilievi metrici, la raccolta degli elementi caratterizzanti dell'immobile, 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°10 pagine dattiloscritte su una sola facciata e n°5 allegati numerati da 1 a 5.

Genova, 28 Dicembre 2015

In fede

Arch. Paola Bazzani

Allegati:

- 1) visura catastale;
- 2) planimetria catastale;
- 3) atto di compravendita;



- 4) Comunicazione di Inizio Attività;
- 5) Certificazione energetica;

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

Io sottoscritta Arch. Paola Bazzani attesto che la relazione è stata inviata al legale del creditore procedente, Avv. Licinio Pennisi, tramite PEC, ed al debitore a mezzo posta prioritaria.

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

Arch. Paola Bazzani

