TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Paola Zampieri

Procedura di esecuzione immobiliare n°577/2013

promossa da:

[redacted] **Creditore Procedente**

[redacted]

contro

[redacted] **Debitore esecutato**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Arch. Paola Bazzani

Firmato Dal: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66d8934687c0058714c4105666684805

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. 8
11. STIMA DELL' IMMOBILE E PREZZO BASE DI INCANTO pag. 9
12. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U. [redacted]
13. CONCLUSIONI [redacted] pag. 11

[redacted]

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d6a934df7c0c0667dc41bbcdcc84805

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A) Immobile ad uso residenziale sito in Via Ettore Gianello 2/2 accatastato al N.C.E.U. come categoria A/3;

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO

Caratteristiche della zona (cfr Carta Tecnica Comunale in doc. 1):

L'edificio è ubicato nel quartiere di Cornigliano situato nella periferia ovest di Genova. E' inserito in un contesto urbano a destinazione d'uso mista, residenziale e terziario, con edifici alti in media 6 piani, prevalentemente con le caratteristiche architettoniche dell'edilizia popolare.

Caratteristiche dell'edificio:

L'edificio risulta un fabbricato che comprende tre numeri civici. Il civico 2 è articolato su un vano scala, composto da un totale di sette piani fuori terra, copertura piana, finitura prospetti in intonaco civile e tinteggiatura.

trasporto pubblico:

Bus: la fermata dei mezzi pubblici si trova a circa 200 m.

Treno: stazione F.S. di Genova Cornigliano a circa 1,5 km e stazione F.S. di Genova Sampierdarena a circa 5 km.

3. DATI CATASTALI

Via Ettore Gianello 2/2, Sezione urbana COR, foglio 79, particella 117, sub 25, categoria A/3, classe 3, 4,5 vani. Intestato a:

[redacted] proprietà intera (cfr. visura catastale in doc. 2).

4. REGOLARITÀ CATASTALE

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d8a34d7c0d587404108d4d4905

Dalla verifica tra la planimetria catastale (doc. 3) e lo stato di fatto sono risultate le seguenti difformità:

- è stata demolita la tramezza nel locale ingresso e ricostruita in posizione parallela per allargare il vano;
- sono state costruite due tramezze ortogonali in una delle camere.

Per eliminare le irregolarità sopra citate è sufficiente la presentazione di una Variazione Catastale con pratica DOCFA redatta da tecnico iscritto ad albo di competenza (geometra, ingegnere, architetto) avente causale "diversa distribuzione spazi interni" con i seguenti oneri:

Descrizione	importo
Redazione variazione catastale	€ 500,00
Tributi catastali	€ 50,00

5. CONFINI

L'immobile confina ad est con il vano scala, a sud con la Via Gianello, ad ovest appartamento interno 1 del civico 3 di Piazza Pietro Metastasio, a nord cortile condominiale.

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è in uso all'esecutato, pertanto è da considerarsi libero.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

vincoli e inquadramento urbanistico: [redacted]

PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico): ambito 53D – area TU

Non sussiste vincolo idrogeologico.

Non sussiste vincolo ambientale.

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8dcbe34d7c0c0b57a41b6dcc94b6

Zona esondabile.

Piani di Bacino: ambito 12 – 13.

PUC 2000, aggiornato al 2012: area di trasformazione 23a (doc. 4).

PUC adottato con delibera 92/2011: zona AR - UR (doc. 5).

Condominio:

In seguito alla richiesta fatta all'amministratore di condominio, Studio Ricciuti Srl, Piazza M. Conti 2/1a, Genova, si è ottenuto lo stato debitorio dell'unità immobiliare in questione nei confronti del condominio di Via Ettore Gianello 2, in particolare:

- arretrato amministrazione ordinaria: € 2.917,45 (di cui € 1.142,85 per spese legali);
- preventivo di spesa di manutenzione ordinaria anno 2013: € 790,66;
- spese legali relative ad una causa persa dal caseggiato: € 136,93;
- non risultano ancora deliberate spese di manutenzione straordinaria.

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:

[redacted]

(doc. 6).

Altri pesi o limitazioni:

nulla da segnalare.

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8be34df7c3c05b7404100d4ba84805

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.

- Trascrizione contro del 21/02/2003, Registro Generale 6995, Registro Particolare 4775, relativo ad atto di compravendita;
- Iscrizione contro del 21/02/2003, Registro Generale 6996, Registro Particolare 1329 relativa a concessione a garanzia di mutuo;
- Trascrizione contro del 16/11/2004, Registro Generale 54416, Registro Particolare 33459 relativa ad atto di compravendita;
- Trascrizione contro del 20/09/2013, Registro Generale 25945, Registro Particolare 19724 relativo ad atto esecutivo di pignoramento immobili.

8. ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile risulta pervenuto in proprietà dell'esecutata nella misura dell'intero con atto di vendita a rogito Notaio Angelo Noli del 08/11/2004, repertorio n. 53975 (doc. 7).

9. REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, non esistono progetti depositati relativi all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Sono pres[redacted]

- la tramezza di divisione tra il locale ingresso e la camera attigua risulta in posizione diversa;
- sono presenti due tramezze ortogonali in una camera.

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d6fb94df7e5c0b574a41b6dcc84b5

Come riferitomi dalla [redacted] tali tramezze sarebbero state realizzate nel 2003.

Per ottenere la regolarità edilizia è pertanto necessario, come previsto dall'art. 22 della L.R. 16/2008 e succ. mod.ni, presentare la documentazione di seguito indicata:

"Articolo 22

(Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005)

1. Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2 e realizzate prima del 17 marzo 1985, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione corredata della seguente documentazione:

a) relazione descrittiva delle opere realizzate e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritte da tecnico abilitato;

b) autocertificazione resa dal proprietario attestante la data di esecuzione delle opere;

c) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale."

con i seguenti oneri:

Descrizione	importo
Relazione tecnica	€ 500,00

Dichiarazione di agibilità :

E' stato emesso decreto di agibilità n°2593 del 30/09/1957 (doc. 8).

Attestato di Certificazione Energetica:

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

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a8a934d7c3c0587ded10bddd6d808

Dalla ricerca presso il proprietario [redacted] ttestato di Certificazione Energetica che pertanto è stato prodotto e allegato alla presente perizia (doc. 9).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Edificio (cfr allegato fotografico in doc. 10: fotografie 1 e 2):

Caratteristiche strutturali		condizioni
Struttura portante	Di tipo a telaio in cemento armato e tamponamenti perimetrali in muratura portante	sufficiente
Solai	Latero cemento	sufficiente
copertura	piana	sufficiente per quanto visibile
scala	A due rampe con ballatoi di interpiano	insufficiente
Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Pareti esterne	Finiti in intonaco civile e tinteggiatura dilavata	insufficiente
Portone atrio	Vetro e alluminio	sufficiente
Scale	con pedate in marmo pavimenti	insufficiente

Appartamento: (cfr allegato fotografico in doc. 10: fotografie da 3 a 8 – cfr rilievo planimetrico in doc. 11):

L'appartamento è posto al primo piano ed è composto da ingresso, tre camere singole, bagno (composto da doccia, lavabo, WC e bidet), cucina e n. 2 terrazzi.

L'orientamento è sud per le stanze che si affacciano sulla Via Gianello e nord per i locali che si affacciano sul cavedio interno. La vicinanza della ferrovia, situata ad una distanza di sei metri circa, costituisce un elemento negativo per i frequenti transiti di treni e il conseguente inquinamento acustico.

Risulta sufficientemente luminoso, le condizioni dell'immobile sono sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Porta capo scala	Blindata, rivestita in laminato	buone
Infissi esterni	Persiane in legno e finestre allu-	insufficiente

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e8e94cff7c0c0587c4c410b5cbb84f06

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
	minio doppio vetro	
Infissi interni	Porte interne in laminato	sufficiente
Cucina	Pareti rivestite parzialmente in piastrelle di ceramica e pavimento in piastrelle di ceramica	sufficiente
bagno	Pareti e pavimento rivestiti con piastrelle, presenti i sanitari completi di rubinetteria	sufficiente
pavimenti	Piastrelle di ceramica	buone
Pareti e soffitti	Tinteggiatura	insufficiente
Impianti		condizioni
citofonico	presente	funzionante
elettrico	Presente a norma	funzionante
idrico	Presente	Funzionante per quanto rilevabile
termico	Presente	Non funzionante
Acqua calda sanitaria	Presente	funzionante
Impianto GAS	metano	funzionante

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

Per il compunto della superficie commerciale si considera la superficie al lordo delle murature interne, la metà delle murature perimetrali esterne ed il 10% della superficie dei terrazzi.

Si produce pertanto il calcolo dedotto dai rilievi espletati in sede di sopralluogo.

superficie immobile: mq 76,50

superficie terrazzi: mq 13,00 (10% = mq 1,30)

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq (76,50 + 1,30) = mq 77,80

Da indagini effettuate nell'area di ubicazione dell'immobile e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto dedurre un valore 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

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5dd9d34df7cb0585f4d41b8dde4806

dell'immobile oggetto di perizia e attingendo informazioni 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, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, la presenza dell'area condominiale ad uso parcheggio, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore dell'immobile.

Valore a metro quadro dell'immobile: €/mq 1.100,00 (millecento/00)

Valore di stima: 1.100,00 €/mq x 77,80 mq = € 85.580,00 (ottantacinquemilacinquecentoottanta/00).

stima valore a base d'asta:

considerata la vendita all'asta e il mercato particolare delle aste e lo stato complessivo dell'immobile, si ritiene adeguato ridurre il valore di stima del 10%, ovvero:

valore a base d'asta: € 77.022,00 arrotondato ad € 77.000,00 (settantasettemila/00).

Il valore della quota pignorata è corrispondente all'intero.

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

In data 29/10/2013 inviavo lettera raccomandata A/R all'esecutato e al creditore, segnalando l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 13/11/2013 in loco.

In tale data presso l'immobile in oggetto si trovavano la [redacted]

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

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5dc8e34df7c3c05674c410b5ddc84805

5) estratto di PUC (Piano Urbanistico Comunale) adottato;

6) estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;

7) atto di vendita del 08/11/2004, Notaio Angelo Noli;

8) decreto di agibilità;

9) certificazione energetica;

10) allegato fotografico composto da n° 10 fotocolor;

11) rilievo planimetrico;

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

Il fascicolo contenente le certificazioni ipo-catastali e la documentazione ritirata il giorno del giuramento, vengono depositate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Io sottoscritta Arch. Paola Bazzani attesto che la relazione è stata inviata al legale del creditore procedente, [redacted] tramite PEC.

Gli originali degli attestati di certificazione energetica, così come gli originali di tutta la documentazione allegata sono conservati presso il mio studio.

Arch. Paola Bazzani

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

Si effettuavano inoltre le seguenti verifiche e ricerche documentali:

- Catasto: richiesta di visura e planimetria catastale,
- Comune di Genova, Ufficio Visura Progetti: visura e richiesta di estratto del progetto di costruzione dell'immobile o progetti successivi;
- Comune di Genova, Ufficio Toponomastica: visura e richiesta di stralci della zona dell'immobile;
- Comune di Genova, Ufficio Cartografico: visura e richiesta di stralci della cartografia relativa ai piani urbanistici e al regime vincolistico;
- 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.

13. 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°11 pagine dattiloscritte su una sola facciata e n°11 allegati numerati da 1 a 11.

Genova, 24 Gennaio 2014

In fede

Arch. Paola Bazzani

Allegati:

1) estratto di Carta Tecnica Comunale;
2) visura catastale;
3) planimetria catastale;
4) estratto di PUC (Piano Urbanistico Comunale) 2000;

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5dd4e34dff7c5c0567404100bddc04f05