

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Franco Davini

Procedura di esecuzione immobiliare n°756/2016

promossa da:

[REDACTED] **Creditore Procedente** [REDACTED]

contro

[REDACTED] **Debitore executato**

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. 4
4. REGOLARITA' CATASTALE	pag. 4
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. 7
12. VALORE A BASE D'ASTA	pag. 9
13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.	pag. 9
14. CONCLUSIONI	pag. 10



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Beni oggetto di stima:

- 1) unità immobiliare ad uso abitativo sita in Via Aurelia 236, piano terra, interno 5, scala A, classificato in A/2 (abitazioni di tipo civile);
- 2) unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Via Aurelia 236, piano S1, interno 31/B3, classificato in C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimese senza fini di lucro).

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO

Caratteristiche della zona e dell'edificio:

Gli immobili si trovano lungo la via Aurelia, in un edificio denominato "Approdo" che fa parte del complesso residenziale Parco Tigullio.

Tale complesso è costituito da edifici di 3/4 piani che si sviluppano in orizzontale secondo la tipologia della casa a schiera. Sono inoltre presenti all'interno del complesso parcheggi condominiali, aree verdi, negozi commerciali e ristoranti.

Tali immobili distano poche decine di metri dalla spiaggia e dalla passeggiata sul lungo mare.

Il centro storico e il centro commerciale di Lavagna distano circa 1 Km.

La stazione ferroviaria delle FF.SS. dista circa 1 km, la fermata del bus pubblico circa 50 m.

L'edificio è composto da 3 piani oltre il piano terra, la copertura è piana, i prospetti sono finiti a intonaco tinteggiato. Gli immobili siti al piano terra hanno accesso indipendente e sono dotati di giardino e terrazzo.

3. DATI CATASTALI

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



- 1) **unità immobiliare ad uso abitativo**: foglio 10, particella 1466, sub. 7, categoria A/2.

Intestato a:

[REDACTED], proprietà per 1/3;

[REDACTED], proprietà per 1/3;

[REDACTED] proprietà per 1/3 (doc. 1).

- 2) **box**: foglio 10, particella 1466, sub. 66, categoria C/6.

Intestato a:

[REDACTED] proprietà per 1/3;

[REDACTED] proprietà per 1/3;

[REDACTED] proprietà per 1/3 (doc. 2).

4. **REGOLARITÀ CATASTALE**

Non sussistono irregolarità (doc. 3, doc. 4).

5. **CONFINI**

- 1) **appartamento**: a nord distacco condominiale, a est appartamento interno 4, a sud distacco verso il condominio denominato "Ancora", a ovest appartamento interno 6;
- 2) **box**: a nord corsia di accesso, a est box numero 30/B3, a sud intercapedine, a ovest box numero 32/B3.

6. **STATO DI POSSESSO**

Gli immobili sono in uso agli esecutati.

7. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

dell'acquirente:

vincoli e inquadramento urbanistico:



Gli immobili oggetto di stima ricadono in zona REB (zona residenziale di tipo B – saturata) del PRG del Comune di Lavagna.

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.

Convenzioni matrimoniali:

Non sono presenti convenzioni matrimoniali.

Condominio:

In seguito alla richiesta fatta all'amministratore di condominio, Sig.ra Anna Camporose, Via Aurelia 270R, Lavagna, le spese di amministrazione dovute, risultano saldate.

Non sono inoltre state deliberate impegni di spesa per manutenzione o altro.

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 28/07/1989, Registro Particolare 4213, Registro Generale 5610 relativo a atto di compravendita;
- iscrizione contro del 13/06/2005, Registro Particolare 1184, Registro Generale 6034 relativa a ipoteca a garanzia di mutuo;



- trascrizione contro del 17/11/2015, Registro Particolare 7046, Registro Generale 8905 relativo a pignoramento immobiliare;
- trascrizione contro del 14/11/2016, Registro Particolare 7621, Registro Generale 10053.

8. ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili risultano pervenuti agli esecutati con atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Gambaro del 06/11/1990, numero 32412 del Repertorio Notarile (doc. 5).

9. REGOLARITÀ EDILIZIA

Da Indagini svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lavagna risulta concessione edilizia n. 672/C, con variante n. 5 in corso d'opera presentata il 08/01/1988 e approvata il 02/07/1988.

Gli immobili presentano regolarità edilizia.

Certificato di agibilità :

Il decreto di agibilità è stato rilasciato in data 20/03/1990.

Attestato di Certificazione Energetica:

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 non è pervenuto APE che pertanto è stato prodotto e allegato alla presente perizia (doc. 6).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

- 1) **L'immobile ad uso abitativo** ha accesso indipendente da un cancello che delimita il giardino antistante l'ingresso.

Ha planimetria rettangolare con grandi finestre posizionate sui lati corti che occupano tutta la larghezza.



Ha esposizione nord e sud. Risulta molto luminoso, è situato in zona silenziosa con spazi verdi e parcheggio condominiale assegnato.

E' composto da un soggiorno con angolo cottura, un locale cieco, un bagno e una camera da letto matrimoniale con balcone annesso.

Lo stato complessivo di manutenzione è molto buono.

Caratteristiche strutturali		condizioni
Struttura portante	Cemento armato	Buone
Solai	Laterizio e c.a	buone
copertura	piana	Buone per quanto visibili
Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Pareti esterne	Finiti ad intonaco e tinta	Molto Buone
Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Infissi esterni	persiane in pvc	Molto buone
Infissi interni	Porte interne in laminato, finestre in alluminio doppio vetro	Molto buone
Pavimenti	Piastrelle di ceramica	Molto buone
Bagno	Pareti rivestite con piastrelle di ceramica, presenti WC, lavabo, bidet e doccia completi di rubinetteria	Molto buone
Pareti e soffitti	Tinteggiatura	buone
Impianti		condizioni
elettrico	Presente	funzionante
idrico	Presente	funzionante
Termico autonomo	Presente	funzionante
Acqua calda sanitaria	Presente	funzionante

2) **Box:** è ubicato al primo piano sotterraneo, ha serranda di chiusura in alluminio con apertura basculante, la planimetria è rettangolare di dimensioni m 8,10 x m 3,11 con altezza m 3,30. Un adeguato spazio di manovra consente un accesso ottimale. Presenta pareti e soffitti tinteggiati in buono stato di manutenzione.

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:

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

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

1) **appartamento:** mq 49,60;

- balcone: mq 5,70 + giardino mq 50 (calcolata nella misura del 30% fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente, in quanto comunicante con i vani principali dell'immobile) = mq 1,70 - mq 7,50 + mq 2,50 = mq 11,70.

totale superficie commerciale: mq (49,60 + 11,70) = mq 61,30.

2) **box: superficie commerciale mq 25,00.**

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 medi e minimi 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, la qualità delle finiture, la dotazione di



impianti, l'esposizione, la posizione riferita al centro urbano, la presenza di posti auto condominiali, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore dell'immobile.

Pertanto il valore a mq di mercato più probabile è il seguente:

- 1) **appartamento: €/mq 3.000,00 x mq 61,30 = € 183.900,00**
(centottantatremilanovecento/00).
- 2) **Box: €/mq 2.500,00 x mq 25 = € 62.500,00**
(sessantaduemilacinquecento/00).

Correzioni del valore di mercato:

- Occorre considerare il mercato particolare delle vendite all'asta, per cui si ritiene opportuno applicare una riduzione sul valore commerciale pari al 10%.

Pertanto il valore di mercato viene così definito:

- 1) **appartamento: € 183.900,00 – 10% = € 165.510,00 arrotondato a € 165.500,00 (centosessantacinquemilacinquecento/00).**
- 2) **Box: € 62.500,00 – 10% = € 56.250,00 arrotondato a € 56.000,00 (cinquantaseimila/00).**

12. VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è quello venale effettivo come sopra rilevato pari a:

- 1) **appartamento: € 165.500,00**
(centosessantacinquemilacinquecento/00).
- 2) **Box: € 56.000,00 (cinquantaseimila/00).**

La quota pignorata corrisponde all'intero.

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



In data 30/03/2017 inviavo comunicazione via raccomandata A/R e via posta prioritaria all'esecutato e via PEC al creditore procedente, segnalando l'inizio delle operazioni per tali per il giorno 07/04/2017 in loco.

In tale data 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 visure storiche e planimetrie catastali;
- Comune di Lavagna: richiesta di progetti edilizi per la verifica della regolarità edilizia;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova: ispezione ipotecaria;
- Archivio Notarile per acquisizione di atto di vendita;
- nel corso della visita presso gli immobili 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°10 pagine dattiloscritte e n°7 allegati numerati da 1 a 7.

Genova, 12/05/2017

In fede

Arch. Paola Bazzani

Allegati:

1. visura catastale storica appartamento;
2. visura catastale storica box;



3. planimetria catastale appartamento;
4. planimetria catastale box;
5. atto di vendita del 06/11/1990;
6. APE
7. 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 via PEC al legale del creditore procedente, [REDACTED] e agli esecutati via posta ordinaria.

L'originale dell'APE è stato depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Arch. Paola Bazzani

