

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Roberto Bonino

Procedura di esecuzione immobiliare n°28/2018

promossa da:

Unione Banche Italiane SpA

Creditore Procedente

Avv. Andrea Rivellini

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



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- A) Unità immobiliare, sita in Via Lago Figoi 29, piano T, classificato come bene comune non censibile: corte e vano scala;
- B) Unità immobiliare, sita in Via Lago Figoi 29, piano T, classificato come bene comune non censibile: cisterna di riserva idrica e pozzo;
- C) Unità immobiliare ad uso abitativo, sita in Via Lago Figoi 29, piano T, interno 1, categoria catastale A/3: abitazione di tipo economico;
- D) Unità immobiliare ad uso abitativo, sita in Via Lago Figoi 29, piano primo, interno 2, categoria catastale A/3: abitazione di tipo economico;
- E) Unità immobiliare ad uso abitativo, sita in Via Lago Figoi 29, piano secondo, categoria catastale A/3: abitazione di tipo economico;
- F) Terreno classificato come Orto Irriguo;
- G) Terreno classificato come Seminativo Arboreo.

Si precisa che l'**immobile corrisponde al numero civico 29 nero.**

Da ricerche svolte presso l'Ufficio Toponomastica è emerso infatti che **il numero civico 99 di Via Lago Figoi** (così come indicato nelle visure catastali, nell'atto di compravendita e nell'atto di pignoramento), **non è presente nella toponomastica cittadina.**

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO

Caratteristiche della zona e dell'edificio:

L'immobile oggetto di stima si trova a Genova, nel quartiere di Borzoli, situato su un'altura tra Sestri Ponente e Rivarolo, nella parte periferica occidentale della città.



La zona presenta un'edilizia molto varia: accanto a case isolate facenti parte della Borzoli storica, sono presenti edifici a tipologia condominiale con un'edilizia tipica degli anni 60/70, industrie di piccola dimensione, aziende commerciali e aziende del settore terziario che presentano edifici a capannoni.

Situata a pochi chilometri dal fondo valle, la zona presenta le caratteristiche della campagna.

Via Lago Figoi è una traversa della principale Via Borzoli.

Il civico 29 si trova nella zona antistante il centro sportivo Lago Figoi, tra l'area destinata a parcheggio riservata al centro sportivo e l'edificio. Gode infatti di una servitù di passaggio pedonale e carrabile, che consente l'accesso da Via Lago Figoi.

L'edificio è composto da tre piani, con un'unità immobiliare per piano, con il tetto a padiglione e un terreno circostante di pertinenza.

Allo stato è un rudere, circondato da vegetazione che lo ricopre quasi completamente.

Le pareti esterne, i solai e le pareti interne sono parzialmente demoliti, è privo degli infissi e presenta il tetto parzialmente demolito.

Per evidenti ragioni di sicurezza, la sottoscritta non è entrata all'interno dell'immobile.

I principali servizi pubblici, le scuole primarie e negozi di vario genere si trovano lungo la via Borzoli.

La fermata dell'autobus pubblico è in Via Borzoli a poche decine di metri.

La stazione ferroviaria FF.SS. di Genova Sestri Ponente, dista circa 5 km, il casello autostradale di Genova – Aeroporto dista circa 5 Km.

3. DATI CATASTALI



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

- A) Sez. BOR, foglio 66, particella 851, sub. 1, bene comune non censibile;
- B) Sez. BOR, foglio 66, particella 851, sub. 2, bene comune non censibile;
- C) Sez. BOR, foglio 66, particella 851, sub. 3, categoria A/3, consistenza 3,5 vani, Via Lago Figoi 99, piano T, interno 1;
- D) Sez. BOR, foglio 66, particella 851, sub. 4, categoria A/3, consistenza 3,5 vani, via Lago Figoi 99, piano 1, interno 2;
- E) Sez. BOR, foglio 66, particella 851, sub. 5, categoria A/3, consistenza 3,5 vani, via Lago Figoi 99, piano 2, interno 3;
- F) Terreno, foglio 66, particella 320, orto irriguo, mq 140;
- G) Terreno, foglio 66, particella 328, seminativo arboreo, mq 186.

Sono intestati a:

proprietario per la
quota intera (doc. da 1 a 7).

4. REGOLARITÀ CATASTALE

Premesso che le tramezze divisorie interne, i solai e i muri perimetrali sono parzialmente demoliti, la regolarità catastale si presume, qualora la ricostruzione degli elementi divisorii avvenga in modo conforme (doc. da 8 a 12).

E' presente un'irregolarità nell'indicazione del numero civico che è possibile sanare tramite una richiesta, presentata dal proprietario dell'immobile, all'Agenzia delle Entrate.

5. CONFINI

Il fabbricato e i terreni di pertinenza nel complesso confinano con: terreni censiti al Catasto terreni al foglio 66, mappali 514, 328, 416, 320.

I mappali 328 e 320 confinano inoltre con il mappale 1089.



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:

Gli immobili oggetto di stima ricadono in zona AR - PU (ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano) del P.U.C. vigente.

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.

Servitù:

Come riporta l'atto di compravendita dell'immobile (doc. 13) sussistono le seguenti servitù di passaggio:

- Servitù di passo pedonale e carrabile, nonché di servitù per posa stabile nel sottosuolo di qualsivoglia conduttura, gravante sul mappale 326 del foglio 56 nel tratto tra la strada di Via Lago Figoi e il mappale 328;
- servitù di passo pedonale e carrabile gravante sul mappale 513 del foglio 66 per il passaggio al fabbricato tramite il terreno mappale 320.

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:

- ipoteca volontaria iscritta a Genova il 28/06/2006, Registro Particolare 33387, Registro Generale 7840 relativa a mutuo a favore del Banco di San Giorgio SpA;
- ipoteca giudiziale iscritta a Genova il 30/09/2015, Registro Particolare 24661, Registro Generale 3887 relativa a decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano a favore di Compagnie Francaise D'Assurance Pour le Commerce Esterieur Coface S.A.;
- atto esecutivo trascritto a Genova il 17/01/2018, Registro Particolare 1625, Registro Generale 1232, relativo a atto di pignoramento a favore di Unione Banche Italiane SpA.

8. ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile e i terreni di pertinenza risultano pervenuti all'attuale proprietario con atto di vendita a rogito Notaio Massimo di Paolo in data 29/05/2006, Repertorio n. 62719 (doc. 13).

Anteriormente al ventennio l'immobile era di proprietà del Sig. _____ C.F.

9. REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova non risulta alcun progetto relativo all'immobile.

Data la posizione sul suolo, la tipologia costruttiva e l'assenza di progetto con relativo permesso di costruzione, si presume con ragionevole certezza, che detto immobile sia stato edificato in data antecedente l'entrata in vigore della prima



legge urbanistica, L. 1150/1942 e pertanto privo di titolo edilizio in quanto non previsto per legge.

Pertanto per i suddetti motivi, sussiste la regolarità edilizia.

Certificato di agibilità :

Non è presente il certificato di agibilità.

Tale certificato andrà richiesto al Comune di Genova contestualmente alla fine lavori di ristrutturazione eseguiti secondo la normativa e i regolamenti comunali vigenti, ad opera e firma di un professionista abilitato.

Attestato di Certificazione Energetica:

Gli immobili non presentano le condizioni per essere soggetti alla redazione di APE in quanto non è presente un volume interno definito.

Infatti all'appendice A del D.M. 26/06/2015 sono riportati i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE.

In particolare alla lettera "I" si legge:

l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno").

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'immobile si presenta come un fabbricato isolato, composto da tre piani con un'unità immobiliare per piano, il piano sottotetto, un vano scala e una cisterna per l'acqua, come si evince dall'atto di compravendita e dalle planimetrie catastali, così di seguito suddivisi:



- piano terra: ingresso, vano scala, cantina, cisterna per l'acqua e interno 1 formato da due locali.
- Piano primo: vano scala, interno 2, formato da quattro locali.
- Piano secondo: vano scala, interno 3, formato da due locali.

I terreni di pertinenza si trovano attigui all'edificio, presentano il terreno con una pendenza minima nella parte antistante e più marcata sul retro.

Sono allo stato incolti, in stato di abbandono, ricoperti da arbusti e alberi che rendono difficoltoso l'accesso all'immobile.

Lo stato dell'immobile è pessimo.

Caratteristiche strutturali		condizioni
Struttura portante	Muratura in pietra	pessime
Solai	Legno e laterizio	pessime
copertura	A padiglione	pessima
Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Pareti esterne	Muratura intonacata	pessime
Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Infissi esterni		assenti
Infissi interni		assenti
Pavimenti		assenti
Bagno		assente
Soffitti e pareti		Finiture assenti
Impianti		condizioni
elettrico		assente
idrico		assente
Termico		assente
Acqua calda sanitaria		assente

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

La superficie commerciale delle tre unità immobiliari 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.).

Sulla base delle misure rilevate dalle planimetrie catastali, la **superficie commerciale è pari a:**

- piano terra, interno 1: tre locali abitabili + cantina = mq 94,00
- piano primo, interno 2: tre locali abitabili + soffitta = mq 103,00
- piano secondo, interno 3: due locali abitabili + sottotetto = mq 80,00
- giardino di proprietà comune (terreni particella 320 e 328): mq 316,00, calcolata nella misura del 10% = mq 31,60.

Totale superficie commerciale = mq 308,60.

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, 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.

Nel caso in oggetto il valore minimo è pari ad €/mq 1.000,00 e i valori comparativi di immobili simili per ubicazione e tipologia costruttiva è pari ad €/mq 1.300,00/1.800,00.



Nella fattispecie occorre fare alcune considerazioni in merito allo **stato di conservazione dell'immobile:**

- è ridotto ad un rudere, privo di impianti idrico/sanitario/elettrico/termico;
- le tre unità immobiliari in cui è suddiviso il fabbricato sono indipendenti, con mappali catastali distinti e potrebbero quindi essere venduti singolarmente. Però la necessità di una ristrutturazione totale, che riguarda le strutture portanti, i solai e tutti gli impianti (idrico, elettrico, sanitario e termico), con il collegamento degli stessi alle reti urbane, rende **necessaria la vendita delle tre unità immobiliari in un unico lotto.**

I costi di ristrutturazione predetti sono stimati in €/mq 1.200,00.

Pertanto il valore di mercato è così calcolato:

- Valore a mq di un immobile ristrutturato: €/mq 1.500,00
- Costo di ristrutturazione: €/mq 1.200,00
- Differenza tra i predetti valori: €/mq 300,00.

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

€/mq 300,00 x mq 308,60 = € 92.580,00

novantaduemilacinquecentoottanta/00).

Correzioni del valore di mercato:

- Occorre considerare il mercato particolare delle vendite all'asta e lo stato di conservazione precedentemente descritto: per rendere appetibile la vendita nell'ottica di un'investimento immobiliare, si ritiene opportuno applicare una riduzione sul valore predetto pari al 15%.

Pertanto il valore di mercato viene così definito:



€ 92.580,00 - € 13.887,00 (15%) = € 78.693,00 arrotondato a € 78.700,00 (settantottomilasettecento/00).

12. VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta degli immobili oggetto di esecuzione è quello venale effettivo come sopra rilevato pari a:

€ 78.700,00 (settantottomilasettecento/00).

La quota pignorata corrisponde all'intero.

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

In data 16/04/2018 la sottoscritta inviava lettera raccomandata al Sig.

fissando l'inizio delle operazioni peritali per il 11/05/2018 in loco.

A seguito di un contatto telefonico, il _____ chiedeva un posticipo dell'appuntamento che veniva fissato per il 18/05/2018.

In tale data si procedeva quindi nel sopralluogo dell'immobile, (come già detto evitando di entrare nell'edificio per ragioni di sicurezza: l'edificio si presentava parzialmente demolito nelle sue parti strutturali) 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 storica e planimetria catastale;
- Comune di Genova, Edilizia Privata, per la verifica della regolarità edilizia;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova: ispezione ipotecaria;
- Ufficio Toponomastica per la verifica del numero civico;
- acquisizione atto di compravendita;



- nel corso della visita si effettuava 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°13 pagine dattiloscritte e n°14 allegati numerati da 1 a 14.

Genova, 11/06/2018

In fede

Arch. Paola Bazzani

Allegati:

1. visura catastale storica sub. 1;
2. visura catastale storica sub. 2;
3. visura catastale storica sub. 3;
4. visura catastale storica sub. 4;
5. visura catastale storica sub. 5;
6. visura catastale storica mappale 320;
7. visura catastale storica mappale 328;
8. planimetria catastale sub. 1 e sub. 2;
9. planimetria catastale sub. 3;
10. planimetria catastale sub. 4;
11. planimetria catastale sub. 5;



12. planimetria catastale mappale 328, 320;
13. atto di vendita;
14. 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, Avv. Andrea Rivellini e al Sig.

a mezzo posta prioritaria.

Arch. Paola Bazzani

