

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Roberto Bonino

Procedura di esecuzione immobiliare n°805/2016

promossa da:

Condominio Via Donghi 24

Creditore Procedente

Avv. Valeria Gennari

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. 4
5. CONFINI	pag. 4
6. STATO DI POSSESSO	pag. 4
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 4
8. ATTO DI PROVENIENZA	pag. 5
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. 8
13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.	pag. 9
14. CONCLUSIONI	pag. 10



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il bene oggetto di stima riguarda un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, sita in Genova, Via Donghi 24, interno 6, scala A, primo piano.

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO

Caratteristiche della zona e dell'edificio:

L'immobile oggetto di stima si trova nel quartiere di San Fruttuoso, quartiere popolare situato in zona centrale, adiacente ai quartieri della Foce, Albaro e Marassi.

La stazione di Genova Brignole delle FF.SS. dista circa 2 km, la fermata dell'autobus pubblico circa 50 m.

L'Ospedale San Martino e l'Università distano 1 km circa.

Tale quartiere è caratterizzato da edifici a tipologia condominiale di 5 e 6 piani, a destinazione d'uso mista: residenziale, terziario e commerciale. Sono presenti tutti i principali servizi: ufficio postale, banche, scuole pubbliche, attività commerciali di ogni tipo, ristoranti. Vi è inoltre il mercato comunale di generi alimentari.

L'edificio è composto da 5 piani oltre il piano terra, si articola in due scale condominiali, con 4 unità abitative per piano per ogni scala.

Il quartiere è molto appetibile dal punto di vista commerciale proprio per la sua vicinanza al centro della città e per la dotazione di tutti i principali servizi.

3. DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima è accatastato con i seguenti dati:

Sezione urbana GED, foglio 44, particella 134, sub. 10, categoria A/3, abitazioni di tipo economico.



Intestato a _____ proprietaria per 1/1
(doc. 1).

4. REGOLARITÀ CATASTALE

Non sussistono irregolarità (doc. 2).

5. CONFINI

L'appartamento interno 6 della scala A, confina con cavedio interno, appartamento interno 6 della scala B, appartamento interno 7 della scala A e vano scala A.

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è in uso all'esecutato.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

dell'acquirente:

vincoli e inquadramento urbanistico:

L'immobile oggetto di stima ricade in zona AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) del PUC.

Ricade in aree inondabili con diversi tempi di ritorno.

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:



L'esecutato risulta nubile.

Condominio:

In seguito alla richiesta fatta all'amministratore di condominio, Sig. Campodonico Fabio, con studio in Via Donghi 107R, 16132 Genova, si è ottenuto lo stato debitorio dell'unità immobiliare in oggetto nei confronti del condominio:

- Amministrazione ordinaria e straordinaria computata fino al 30/11/2016: € 3.445,61.
- Non sono stati deliberati nel corso dell'ultima assemblea 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 del 27/04/1988, Registro Particolare Registro Generale 12962, relativo ad atto di compravendita;
- > trascrizione del 04/05/2002, Registro Particolare , Registro Generale 15543, relativo a denuncia di successione;
- > trascrizione a favore del 20/09/2005, Registro Particolare Registro Generale 48057 relativo ad atto di compravendita;
- > iscrizione contro del 20/09/2005, Registro Particolare Registro Generale 48059 relativo a ipoteca a garanzia di mutuo;
- > trascrizione contro del 25/11/2016, Registro Particolare Registro Generale 35005, relativo ad atto di pignoramento immobiliare.

8. ATTO DI PROVENIENZA



L'immobile risulta pervenuto all'esecutata con atto di compravendita a rogito Notaio Rosa Voiello del 13/09/2005, numero del Repertorio Notarile (doc. 3).

9. REGOLARITÀ EDILIZIA

Da indagini svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova non risultata depositato alcun progetto.

Per l'edificazione di immobili antecedenti al 1942 non sussisteva l'obbligo di rilascio di permesso a costruire, pertanto poiché l'immobile è conforme alla planimetria catastale datata 20/04/1940, non sussistono irregolarità.

Certificato di agibilità :

Il decreto di agibilità è stato rilasciato in data 5/11/1935 con il n. 1616.

Attestato di Certificazione Energetica:

Gli immobili ad uso abitativo 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 è pervenuto APE che pertanto è stato prodotto e allegato alla presente perizia (doc. 4).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'immobile è composto da ingresso, camera, soggiorno, bagno e cucina. Ha due poggiali con accesso dal soggiorno e dalla cucina.

Il soggiorno e la camera affacciano su Via Donghi e risultano molto luminose, le altre stanze affacciano sul cavedio e sono pertanto più buie.

Il pavimento è originale in graniglia in buono stato.

Lo stato complessivo di manutenzione è 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	Buone
Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Infissi esterni	persiane in pvc	buone
Infissi interni	Porte interne in laminato, finestre in legno vetro singolo	buone
Pavimenti	Graniglia	buone
Bagno	Pareti rivestite con piastrelle di ceramica, presenti WC, lavabo, bidet e doccia completi di rubinetteria	buone
Pareti e soffitti	Tinteggiatura	buone
Impianti		condizioni
elettrico	Presente	funzionante
idrico	Presente	funzionante
Termico autonomo	Presente	Non funzionante
Acqua calda sanitaria	Presente	Non funzionante

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:

- appartamento mq 61,00;



- n. 2 balconi: mq 6 (calcolata nella misura del 30% in quanto comunicante con i vani principali dell'immobile) = mq 1,8.

totale superficie commerciale: mq (61 + 1,8) = mq 62,8.

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, gli 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:

**€/mq 1.200,00 x mq 62,8 = € 75.360,00
(settantacinquemilatrecentosessanta/00).**

Correzioni del valore di mercato:

- Occorre considerare il debito verso l'Amministrazione di condominio, calcolato alla data attuale in € 3.445,00 e la sostituzione di una calderina per l'acqua calda sanitaria e il riscaldamento, ad oggi non funzionante, stimato in € 1.800,00.



- Occorre inoltre 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:

€ 75.360,00 - (€ 3.445,00 + € 1.800,00) = € 70.115,00

€ 70.115,00 – € 7.011,50 (10%) = € 63.103,50 arrotondato a € 63.000,00 (sessantatremila/00).

12. VALORE A BASE D'ASTA

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

€ 63.000,00 (sessantatremila/00).

La quota pignorata corrisponde all'intero.

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

In data 26/01/2017 invio comunicazione via raccomandata A/R e via posta prioritaria all'esecutato e via PEC al creditore procedente, segnalando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 3/02/2017 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 Genova: 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°10 allegati numerati da 1 a 5.

Genova, 18/04/2017

In fede

Arch. Paola Bazzani

Allegati:

1. visura catastale storica;
2. planimetria catastale;
3. atto di vendita del 13/09/2005;
4. APE
5. 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. Valeria Gennari, e all'esecutata via posta ordinaria.

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

Arch. Paola Bazzani

