

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Paola Zampieri

Procedura di esecuzione immobiliare n°93/2018

promossa da:

Lana Federica

Creditore Procedente

Avv. Mauro Scancarello

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. 5
9. REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 6
10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE	pag. 7
11. STIMA DELL' IMMOBILE E PREZZO BASE DI INCANTO	pag. 8
12. VALORE A BASE D'ASTA	pag. 9
13. LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO. VALORE DELLA QUOTA INDIVISA	pag. 9
14. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.	pag. 9
15. 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 località Sant'Olcese (GE), Via Palmiro Togliatti 9C, piano secondo.

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO

Caratteristiche della zona e dell'edificio:

L'immobile in oggetto è ubicato nella frazione di Comago del Comune di Sant'Olcese, nella Valle che comprende il rio Comago e il parco di Villa Serra.

La via Palmiro Togliatti presenta un'edilizia caratterizzata da edifici isolati unifamigliari con giardino di pertinenza e condomini di due o tre piani.

La Stazione FF.SS. di Genova - Bolzaneto e il casello autostradale omonimo distano circa 4 km.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima consta di un condominio di due piani oltre il piano terra con tre unità immobiliari.

La facciata è finita a intonaco e pittura, la copertura è a padiglione.

3. DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima è accatastato con i seguenti dati (doc. 1):

Foglio 5, particella 183, sub. 5, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 122 mq, rendita € 269,59.

Intestato a:

- Mastrorilli Francesca, C.F. MSTFNC39S44L109U, proprietà per 4/6;
- *****, C.F. *****, proprietà per 1/3.

4. REGOLARITÀ CATASTALE

L'immobile presenta regolarità catastale (doc. 2).

5. CONFINI

L'immobile confina ai lati con falde del tetto e muri perimetrali su area comune, sopra la copertura, sotto appartamento 9B.

6. STATO DI POSSESSO

Nell'immobile risiedono senza titolo, il figlio e la nuora dell'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 TA (zona residenziale totalmente edificata di tutela ambientale) del PRG vigente.

domande giudiziali:

nulla da segnalare.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nulla da segnalare.

Altri pesi o limitazioni:

nulla da segnalare.

Convenzioni matrimoniali:

L'esecutato è di stato civile libero.

b) Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente.

Non risultano altre formalità oltre a quanto indicato nella certificazione notarile

che per comodità sono di seguito riepilogate:

- trascrizione a favore del 04/10/2013, Registro Particolare 20598, Registro Generale 27106 relativo a denuncia di successione a favore di Zingaro Giuseppe

per la quota di 1/6, Mastrorilli Francesca per la quota di 1/6, *****

per la quota di 1/6, contro Zingaro Nicola per la quota di 1/2;

- trascrizione a favore e contro del 24/01/2017, Registro Particolare 1667, Registro Generale 2365 relativo a permuta in cui Zingaro Giuseppe cedeva la sua quota di proprietà pari a 1/6 a *****;
- iscrizione contro del 06/12/2017, Registro Particolare 6233, Registro Generale 39280 relativo a ipoteca derivante da decreto ingiuntivo a favore di Lana Federica contro *****;
- trascrizione contro del 15/02/2018, Registro Particolare 4007, Registro Generale 5276 relativo ad atto di pignoramento immobiliare a favore di Lana Federica contro *****.

8. ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile risulta pervenuto all'esecutato per la quota pari ad 1/6 da atto di successione di Zingaro Nicola del 23/09/2012, Volume 9990 n. 3963 del 31/07/2013 e per un'ulteriore quota pari a 1/6 derivante da permuta del 29/12/2016, Notaio Givri Paolo, Repertorio n. 13663 del 24/01/2017 (doc. 3).

9. REGOLARITÀ EDILIZIA

Da indagini svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sant'Olcese non risultano progetti depositati.

L'unico progetto presente riguarda una concessione in sanatoria rilasciata in data 25/06/1990, relativa alla messa in opera di tre pensiline di cui una posta sopra la porta d'ingresso all'edificio (doc. 4).

Tale pensilina risulta comunque difforme dallo stato attuale per la dimensione della stessa e la presenza di serramenti che delimitano uno spazio chiuso.

Il civico 9C deriva da un frazionamento in tre unità immobiliari distinte del civico n. 9, tale intervento non ricade tra quelli previsti dall'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 richiamato nel quesito.

L'intervento di frazionamento ricade nelle opere di manutenzione straordinaria leggera (DPR 380/2001, art. 3, comma 1, lettera b) e si può ottenere la regolarità edilizia presentando una CILA in sanatoria a firma di un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, geometra) con una sanzione pari ad € 1.000,00 oltre spese per la presentazione pari ad € 107,00.

Certificato di agibilità :

L'immobile risulta privo di certificato di agibilità che deve essere richiesto dopo aver ottenuto la regolarità edilizia, con un costo per la presentazione della domanda pari ad € 80,00.

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 è pervenuto APE n. 52808 rilasciato il 09/12/2016 a firma dell'Ing. Giuseppe Ivaldi, allegato alla presente perizia (doc. 4).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'immobile è posto al secondo e ultimo piano senza ascensore.

E' composto da ingresso, bagno, camera matrimoniale, soggiorno e cucina.

Ha orientamento sud, est ed ovest e risulta molto luminoso e soleggiato.

Lo stato complessivo dell'immobile è discretto: sono presenti numerose infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal tetto e dalle pareti esterne con segni

visibili sul prospetto est, nel locale bagno e in corrispondenza del soffitto del disimpegno di accesso posto a piano terra. Gli altri locali sono in buono stato.

Caratteristiche strutturali		condizioni
Struttura portante	Cemento armato	buone
Solai	Laterizio e c.a	buone
copertura	piana	insufficienti
Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Pareti esterne	Finiti ad intonaco e tinta	insufficienti
Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Infissi esterni	persiane in PVC	sufficienti
Infissi interni	Porte interne in laminato, finestre in alluminio vetro singolo, legno vetro singolo	sufficienti
Pavimenti	Parquet, piastrelle di ceramica, marmette marmo di Carrara	sufficienti
Bagno	Pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica, presenti WC, lavabo, bidet e vasca completi di rubinetteria	insufficienti
Pareti e soffitti	Tinteggiati/controsoffitto in legno	discreto
Impianti		condizioni
elettrico	Presente	funzionante
Idrico sanitario	Presente	In parte funzionante
Termico autonomo	Presente	funzionante
Acqua calda sanitaria	Presente	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;

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

- appartamento mq 113,00;

totale superficie commerciale: mq 113,00.

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 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, 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 850,00 x mq 113,00 = € 96.276,00.

Occorre inoltre considerare i seguenti fattori che determinano una **correzione**

del valore di mercato:

- i costi per ottenere la regolarità edilizia e il certificato di agibilità;
- lo stato di conservazione dell'immobile;
- il mercato particolare delle vendite all'asta;
- assenza di garanzia per vizi.

Tali correzioni determinano una riduzione del valore di mercato che si ritiene adeguato stimare in €/mq 600,00.

Pertanto il valore di mercato viene così definito:

$$\text{€}/\text{mq} \quad 600,00 \quad \times \quad \text{mq} \quad 113,00 \quad = \quad \text{€} \quad 67.800,00$$

(sessantasettemilaottocento/00).

12. VALORE A BASE D'ASTA

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

$$\text{€}/\text{mq} \quad 600,00 \quad \times \quad \text{mq} \quad 113,00 \quad = \quad \text{€} \quad 67.800,00$$

(sessantasettemilaottocento/00).

La quota pignorata corrisponde a 1/3 dell'intero.

Il valore della quota pignorata risulta pari ad € 67.800,00/3 = € 22.600,00 (ventiduemilaseicento/00).

13. LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO. VALORE DELLA QUOTA INDIVISA.

L'immobile non è comodamente divisibile in natura secondo le quote di proprietà (2/3 + 1/3) in quanto presenta la metratura insufficiente a suddividere l'immobile in due unità immobiliari.

Pertanto il **valore della quota indivisa** è pari a 1/3 del valore di mercato come sopra calcolato:

$$\text{€ } 67.800,00/3 = \text{€ } 22.600,00 \text{ (ventiduemilaseicento/00).}$$

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

In data 29/06/2018 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 09/07/2018 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 di Genova: richiesta di visure storiche e planimetrie catastali;
- Comune di Sant'Olcese: richiesta di progetti edilizi per la verifica della regolarità edilizia;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova: ispezione ipotecaria;
- acquisizione atto di provenienza;
- acquisizione certificazione energetica.

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.

15. 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 e n°6 allegati numerati da 1 a 6.

Genova, 03/09/2018

In fede

Arch. Paola Bazzani

Allegati:

- 1.** visura catastale storica;
- 2.** planimetria catastale;
- 3.** permuta del 29/12/2016;
- 4.** concessione in sanatoria del 25/06/1990;

5. APE;

6. 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. Mauro Scancarello e all'esecutato via posta ordinaria.

Arch. Paola Bazzani