

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Roberto Bonino

Procedura di esecuzione immobiliare n°737/2017

promossa da:

Dobank SpA

Creditore Procedente

Avv.

contro

.....

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. 7
11. STIMA DELL' IMMOBILE E PREZZO BASE DI INCANTO	pag. 8
12. VALORE A BASE D'ASTA	pag. 10
13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.	pag. 10
14. CONCLUSIONI	pag. 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA

VENDITA

- A) Unità immobiliare ad uso abitativo, sita in Salita Fassolo di Struppa 4A unico, classificato come categoria A/4;
- B) Terreno sito nel Comune di Genova, classificato seminativo arborato.

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 Struppa, situato lungo la sponda destra del torrente Bisagno.

La zona presenta case a schiera di due/tre piani, case isolate e piccoli condomini di tre/quattro piani. La destinazione d'uso è esclusivamente residenziale.

Situata a pochi chilometri dal fondo valle, la zona presenta le caratteristiche della campagna, con aree verdi coltivate a ulivo o a bosco e terreni organizzati in fasce sostenute dai tipici muri a secco.

La via Trossarelli è la strada principale che sale da Via Struppa, strada urbana di scorrimento situata lungo la sponda del torrente Bisagno; dopo circa quattro km si arriva all'incrocio con Salita Loggia, una strada mattonata, carrabile solo da motoveicoli a causa della larghezza ridotta. Dopo circa 200 m inizia Salita Fassolo di Struppa, percorso stretto, solo pedonale, che segue la curva di livello della collina.

Il civico 4A si trova dopo circa cento metri e fa parte di un gruppo di case a schiera e a corte, ognuna con ingresso indipendente.

La facciata è in pietra a vista, è composto di un piano oltre il piano terra con ingresso indipendente e zona di pertinenza a terrazzo al piano di accesso e un poggiolo al primo piano.

Il tetto è demolito.

La fermata dell'autobus pubblico è in Via Trossarelli. I principali servizi pubblici e

negozi di vario genere si trovano a cinque km circa, in Via Struppa.

La stazione ferroviaria FF.SS. di Genova Brignole dista circa 15 km, il casello autostradale di Genova – Est dista circa 10 Km.

3. DATI CATASTALI

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

A) unità immobiliare ad uso abitativo: sezione STR, foglio 29, particella 1156, sub. 1, categoria A/4 (DOC. 1);

B) terreno: foglio 29, particella 726, classe 3, seminativo arborato (DOC. 2);

Intestati a:

....., C.F....., proprietaria per l'intero.

4. REGOLARITÀ CATASTALE

Premesso che allo stato l'immobile è ridotto ad un rudere e che le tramezze divisorie interne sono demolite, la regolarità catastale si presume, qualora la ricostruzione di tali tramezze avvenga in modo conforme. (DOC. 3).

5. CONFINI

A) L'immobile ad uso abitativo confina con terrapieno, mappale 162, Salita Fassolo di Struppa, mappale 166.

B) Il terreno confina con mappale 170, mappale 1077, mappale 1220, mappale 171 (DOC. 4).

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-PR (ambito di riqualificazione del

territorio di presidio ambientale) 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.

Altri pesi o limitazioni:

nulla da segnalare.

Convenzioni matrimoniali:

L'esecutato è nubile.

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, Registro Particolare, Registro Generalerelativa a atto di compravendita;
- iscrizione contro del, Registro Particolare, Registro Generale relativa a ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo;
- trascrizione contro del, Registro Particolare, Registro Generale relativo a pignoramento immobiliare.

8. ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile risulta pervenuto all'attuale proprietario con atto di vendita a rogito

Notaio Piero Biglia in data, numero di Repertorio (DOC. 5).

9. REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Premesso che:

- l'immobile si trova in stato di abbandono e che le pareti interne risultano demolite, così come parte del solaio del primo piano e la copertura.
- data la posizione sul suolo, la tipologia costruttiva e l'assenza di progetto con relativo permesso di costruzione, si presume 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:

L'immobile è allo stato un rudere, privo della copertura, di parte del solaio del primo piano e, in alcuni tratti, della muratura esterna per cui, non essendo presente un volume interno definito, non è soggetto ad APE.

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 fa parte di un piccolo insieme di case a schiera e a corte, con ingresso indipendente distanziato dalla Salita Fassolo di Struppa da quattro gradini a salire e un ballatoio antistante la porta d'accesso.

E' composto da un piano terra e un primo piano. Il piano terra è costituito da un unico vano, il primo piano presenta due stanze e un poggiolo che si affaccia sul lato sud/ovest.

I due piani risultano privi di collegamento: la scala segnata nella planimetria catastale risulta demolita.

La copertura a tetto risulta completamente demolita e anche le pareti esterne del piano superiore sono parzialmente demolite.

Ha orientamento sud, est e ovest.

Lo stato dell'immobile è pessimo, è privo di impianti e l'assenza del tetto non lo rende, allo stato, classificabile nella categoria catastale A/4, in quanto non presenta

le caratteristiche richieste per essere classificato come abitazione.

Caratteristiche strutturali		condizioni
Struttura portante	Muratura in pietra	pessime
Solai	Legno e laterizio	pessime
copertura		assente
Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Pareti esterne	Muratura a vista	pessime
Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Infissi esterni		assenti
Infissi interni		assenti
Pavimenti		assenti
Bagno		assente
soffitti		assenti
Impianti		condizioni
elettrico		assente
idrico		assente
Termico		assente
Acqua calda sanitaria		assente

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

A) Unità immobiliare ad uso abitativo.

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.).

Sulla base delle misurazioni effettuate, la **superficie commerciale è pari a:**

Totale superficie commerciale = mq 48,00.

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, 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. Nel caso in oggetto il valore minimo è pari ad €/mq 1.100,00 e i valori comparativi di immobili simili per ubicazione e tipologia costruttiva è pari ad €/mq 800/900.

Nella fattispecie occorre considerare lo stato di conservazione dell'immobile: essendo ridotto ad un rudere, privo di impianti idrico/sanitario/elettrico si ritiene opportuno applicare una riduzione dei valori predetti, in riferimento ai costi di ristrutturazione necessari per raggiungere la classificazione catastale attuale e ottenere infine il certificato di agibilità.

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

€/mq 550,00 x mq 48 = € 26.400,00

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:

€ 26.400,00 - € 2.640,00 (10%) = € 23.760,00 **arrotondato a € 23.800,00**

(ventitremilaottocento/00).

B) Terreni:

Per calcolare il valore dei terreni pignorati si fa riferimento ai valori agricoli medi stabiliti dall'OMI riferiti al 2013, anno dell'ultimo dato disponibile.

- particella 726, seminativo arborato, ha $0,016 \times \text{€}/\text{ha} \ 32.383 = \text{€} \ 518,13$.

Considerato il mercato particolare della vendita all'asta si ritiene opportuno applicare una riduzione pari al 10%.

Pertanto il valore suddetto risulta ridotto a € 466,317 **arrotondato a € 470,00**

(quattrocentosettanta/00).

12. VALORE A BASE D'ASTA

A) Il valore a base d'asta dell'immobile ad uso abitativo è quello venale effettivo come sopra rilevato pari a **€ 23.800,00 (ventitremilaottocento/00)**.

B) Il valore a base d'asta del terreno è quello venale effettivo come sopra rilevato pari a **€ 470,00 (quattrocentosettanta/00)**.

La quota pignorata corrisponde all'intero.

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

In data 2/01/2018 la sottoscritta inviava lettera raccomandata alla Sig.rafissando l'inizio delle operazioni peritali per il 12/01/2018 in loco.

In tale data si procedeva quindi nel sopralluogo dell'immobile e dei terreni circostanti 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;
- nel corso della visita 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°11 pagine dattiloscritte e n°6 allegati numerati da 1 a 6.

Genova, 29/01/2018

In fede

Arch. Paola Bazzani

Allegati:

1. visura catastale storica edificio;
2. visura catastale storica terreno;
3. planimetria catastale edificio;
4. planimetria catastale terreno;
5. atto di vendita;
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. e all'esecutato, Sig.raa mezzo posta prioritaria.

Arch. Paola Bazzani