

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Paola Zampieri

Procedura di esecuzione immobiliare n°221/2015

promossa da:

Condominio Via Orgiero 6

Creditore Procedente

Avv. Andrea Ciurlo

contro

Debitori eseguiti

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. 5
10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE	pag. 6
11. STIMA DELL' IMMOBILE E PREZZO BASE DI INCANTO	pag. 8
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

Immobile sito in Via Carlo Orgiero 6/2 scala B ad uso residenziale, accatastato in categoria A/3: abitazioni di tipo economico.

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO

Caratteristiche della zona e dell'edificio:

L'edificio si trova nel quartiere di Genova – Sampierdarena, nella periferia ovest della città. Il quartiere è caratterizzato da edifici a tipologia condominiale, di altezza media di 5 piani. La zona presenta destinazioni d'uso miste: residenziale, commerciale e terziario.

L'edificio presenta un piano terra, oltre n.7 piani, i prospetti sono finiti in parte tinteggiati, in parte rivestiti con mattoni faccia a vista.

La copertura è piana.

La fermata dei mezzi pubblici dista a 50 m circa, quella della metro a circa 1,4 km.

La stazione delle FF.SS. Di Genova Sampioerdarena dista a circa 500 m.

Il casello autostradale di Genova Ovest dista circa 1,8 km.

L'accessibilità al quartiere è ottima.

3. DATI CATASTALI

Dati identificativi dell'immobile:

Sez. SAM, foglio 43, particella 369, sub 27, categoria A/3.

E' intestato a:

r la quota pari ad $\frac{1}{2}$

dell'intero;

, per la quota pari ad

$\frac{1}{2}$ dell'intero (cfr. visura catastale in doc. 1).

4. REGOLARITÀ CATASTALE

Non sussistono irregolarità (cfr. planimetria catastale in doc. 2).

5. CONFINI

L'immobile confina con: vano scale, appartamento interno 1 della scala B, chiostrina, appartamento interno 2 della scala C, appartamento interno 1 della scala C e muro perimetrale.

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è in uso alla Sig.ra _____ senza alcun titolo, è pertanto da considerarsi libero.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

dell'acquirente:

vincoli e inquadramento urbanistico:

- P.R.G. vigente: zona BB – RQ: ambiti speciali;
- P.R.G. adottato: zona AR – UR: ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.

Condominio:

In seguito alla richiesta fatta all'amministratore di condominio, Geom.

_____, si è ottenuto lo stato debitorio dell'unità immobiliare in oggetto nei confronti del condominio di Via Carlo Orgiero 6, in particolare:

situazione debitoria al 01/02/2016 pari ad € 3.580,00.

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.

Convenzioni matrimoniali:

Gli esecutati hanno acquistato l'immobile nella misura di ½ ciascuno, in data 27/10/2003 ed entrambi risultavano di stato civile libero.

Altri pesi o limitazioni:

nulla da segnalare.

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 documentazione ipo-catastale che per comodità si riepilogano nel periodo dal 31/12/2003 al 12/02/2016:

- trascrizione a favore del 31/10/2003, registro particolare 24031, registro generale 39680 reattivo ad atto di compravendita;
- iscrizione contro del 31/10/2003, registro particolare 10623, registro generale 39681 relativa a ipoteca a garanzia di mutuo fondiario;
- trascrizione contro del 17/04/2015, registro particolare 6586, registro generale 8690 reattiva ad atto di pignoramento immobili.

8. ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile risulta pervenuto in proprietà degli esecutati con atto di compravendita a rogito Notaio

(doc. 3).

9. REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova è stato verificato che rispetto al progetto originario n. 274 del 1962, l'immobile presenta alcune difformità relative alla posizione di tramezze interne (doc. 4).

Per ottenere la regolarità edilizia è pertanto necessario, come previsto dall'art. 22 della L.R. 16/2008 e succ. mod.ni, presentare la documentazione di seguito indicata:

Articolo 22:

(Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005)

1. Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2 e realizzate prima del 17 marzo 1985, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione corredata della seguente documentazione:

a) relazione descrittiva delle opere realizzate e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritte da tecnico abilitato;

b) autocertificazione resa dal proprietario attestante la data di esecuzione delle opere;

con i seguenti oneri:

Descrizione	importo
Relazione tecnica	€ 500,00

Nello specifico la dichiarazione del proprietario può essere sostituita dalla planimetria catastale che essendo datata 22/11/1963 è probante dell'avvenuta variazione prima del 1985.

Dichiarazione di agibilità :

L'immobile ha ottenuto la dichiarazione di abitabilità n. 3590 del 21/11/1963.

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 Attestato di Certificazione Energetica che pertanto è stato prodotto e allegato alla presente perizia (doc. 5).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al primo piano ed è così suddiviso:

l'ingresso è senza finestra: a destra si apre la camera singola con affaccio su Via Orgiero e dotata di un balcone, mentre a sinistra si accede al corridoio che conduce alla camera matrimoniale, alla cucina, al bagno e al ripostiglio.

La camera matrimoniale e la cucina si affacciano su un balcone che aggetta sul cortile interno al condominio. Il bagno affaccia sul cavedio.

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto, risulta poco luminoso, ma silenzioso.

Caratteristiche strutturali		condizioni
Struttura portante	cemento armato	buone
Solai	Cemento armato e laterizi	buone
copertura	piana	Buone per quanto visibili
Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Pareti esterne	Finiti ad intonaco tinteggiato e rivestite di mattoni faccia a vista	buone

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Infissi esterni	Porta d'entrata blindata finita con pannelli in laminato	discrete
	Tapparelle in pvc	insufficienti
Infissi interni	Porte interne in laminato, finestre in alluminio doppio vetro e solo nel bagno con telaio in legno a vetro singolo	discrete
Cucina	Pareti rivestite in piastrelle di ceramica e tinteggiate	discrete
Bagno	Pareti e pavimento rivestiti con piastrelle di ceramica, presenti WC, lavabo, doccia, bidè completi di rubinetteria	discrete
Camera singola	Pareti e soffitto tinteggiati, pavimento in graniglia	buone
Camera matrimoniale	Pareti e soffitto tinteggiati, pavimento in graniglia	buone
Ingresso	Pareti e soffitto tinteggiati, pavimento in palladiana di graniglia	buone

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Corridoio	Pareti e soffitto tinteggiati, pavimento in palladiana di griglia	buone
Dispensa	Pareti e soffitto tinteggiati, pavimento in palladiana di griglia	discrete
Impianti		condizioni
elettrico	Presente	funzionante
idrico	Presente	funzionante
termico	Presente	funzionante
Acqua calda sanitaria	Presente, sclda acqua a gas	Mal funzionante

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

La superficie dell'immobile, misurata secondo il criterio S.I.L. (Superficie Interna Lorda) misura complessivamente mq 57,50.

Descrizione superficie	mq	Rapporto mercantile	Prodotto
Superficie principale	57,50	1	57,50
Superficie secondaria (balconi)	9,50	0,33	3,13
Superficie commerciale			60,63

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale (dedotta dai rilievi espletati in sede di sopralluogo) e della concorrenza delle superfici secondarie, ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente mq 63,60.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 63,60.

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, del tutto simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nelle vicinanze

dell'immobile oggetto di perizia e verificando i valori minimi e medi 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 contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore dell'immobile.

Valore più probabile a metro quadro dell'immobile: €/mq 1.000,00 (mille/00)

Valore complessivo di mercato: 1.000,00 €/mq x 60,63 mq = € 60.630,00 (sessantamilaseicentotrenta/00).

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

- deprezzamento per spese condominiali insolute pari ad € 3.580,00;
- deprezzamento per spese relative alla presentazione di documentazione inerente la regolarità edilizia pari ad € 500,00.

Il totale complessivo delle detrazioni da apportare, risulta essere pari ad € 4.080,00.

In ragione delle detrazioni predette, della attuale crisi di mercato e della vendita all'asta, il valore complessivo di mercato più probabile risulta pari ad € 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 ad € **56.000,00 (cinquantaseimila/00).**

La quota pignorata corrisponde all'intero.

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

In data 10/02/2016 inviavo lettera raccomandata A/R all'esecutato e al creditore, segnalando l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 19/02/2016 in loco.

In tale data nessuno si presentava all'appuntamento. Dopo accordi telefonici con
che cura le pratiche legali degli esecutati, veniva fissata un'ulteriore data per il 23/02/2016.

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 visura e planimetria catastale;
- Comune di Genova: visura e richiesta di estratto del progetto di costruzione dell'immobile, estratti di piani urbanistici;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: verifica formalità;
- nel corso della visita presso l'immobile si effettuavano rilievi metrici, la raccolta degli elementi caratterizzanti dell'immobile, 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 su una sola facciata e n°6 allegati numerati da 1 a 6.

Genova, 16 Marzo 2016

In fede

Arch. Paola Bazzani

Allegati:

- 1) visura catastale;
- 2) planimetria catastale;
- 3) atto di compravendita;

- 4) progetto organario n. 274 del 1962;
- 5) Certificazione energetica;
- 6) allegato fotografico composto da n. 17 fotografie.

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173 bis L. 80/2005

Io sottoscritta Arch. Paola Bazzani attesto che la relazione è stata inviata al legale del creditore procedente, Avv. Andrea Ciurlo e alla sede legale del creditore ipotecario, Banca Nazionale del Lavoro, tramite PEC, ed al debitore a mezzo posta prioritaria.

Gli originali di tutta la documentazione allegata sono conservati presso il mio studio.

Arch. Paola Bazzani