

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Roberto Bonino

Procedura di esecuzione immobiliare n°425/2016 + n°455/2016

promossa da:

Creditore Procedente

contro

Debitore esecutato

Creditore Procedente

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. 5
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 6
8. ATTO DI PROVENIENZA	pag. 8
9. REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 8
10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE	pag. 10
11. STIMA DELL' IMMOBILE E PREZZO BASE DI INCANTO	pag. 11
12. VALORE A BASE D'ASTA	pag. 13
13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.	pag. 14
14. CONCLUSIONI	pag. 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di stima riguardano numero due unità immobiliari ad uso residenziale, site in Via Massuccone Mazzini 1/9 e Via Massuccone Mazzini 5/8, Genova.

Entrambi gli immobili sono accatastati in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico).

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO

Caratteristiche della zona e dell'edificio:

Gli immobili si trovano nel quartiere di Bolzaneto, quartiere periferico sito nella Val Polcevera. La via Massuccone Mazzini è una traversa della via Ugo Polonio, strada principale che si sviluppa lungo l'argine destro del torrente Polcevera. Gli edifici si trovano all'inizio della strada.

Il quartiere vede la presenza di condomini ad uso residenziale e edifici industriali, costruiti durante il Novecento. Il torrente Polcevera divide il quartiere: lungo la sponda sinistra si trova un'edificazione più compatta, la sponda destra presenta un'edificazione sparsa in cui condomini alti cinque o sei piani si alternano a edifici più bassi e dai volumi minori.

L'accessibilità è garantita da un'arteria principale costruita lungo gli argini del torrente che collega Cornigliano, quartiere più a mare, alle zone interne della valle, dall'autostrada A7 con uscita al casello di Genova – Bolzaneto a circa 1,5 km.

La stazione ferroviaria di Genova Bolzaneto dista circa 2 Km.

La fermata dei mezzi pubblici è a circa 200 m.

Edificio di Via Massuccone Mazzini 1:

All'edificio si accede da una strada privata delimitata da una sbarra d'accesso, con posti auto condominiali. E' composto di cinque piani oltre il piano terra, copertura piana, presenta i prospetti finiti ad inonaco e tinteggiatura con il basamento del prospetto principale rivestito in piccole pietre rettangolari.

Edificio di Via Massuccone Mazzini 5:

Edificio sito lungo la via, composto da cinque piani oltre il piano terra, copertura piana, presenta i prospetti finiti ad intonaco e tinteggiatura.

3. DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima sono accatastati con i seguenti dati (doc. 1 e doc.

2):

- 1) Via Massuccone Mazzini 1/9: Sez. Urbana BOL, foglio 15, particella 1651, sub. 20, categoria A/3.

Intestatari:

- (C.F.): nuda proprietà per $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con ;
- (C.F.): nuda proprietà per $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con ;
- (C.F.): usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con ;
- (C.F.): nuda proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni;
- (C.F.): usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con .

- 2) Via Massuccone Mazzini 5/8: Sez. Urbana BOL, foglio 16, particella 134, sub. 24, categoria A/3.

Intestatari:

- (C.F.) proprietario per ½;
- (C.F.): proprietaria per ½.

4. REGOLARITÀ CATASTALE

- 1) Via Massuccone Mazzini 1/9: non sussistono irregolarità (doc. 3).
- 2) Via Massuccone Mazzini 5/8: è presente una irregolarità inerente la posizione della tramezza divisoria tra il bagno e la cucina (doc. 4).

Eliminazione delle irregolarità catastali:

Per rimediare alle irregolarità sopra citate è sufficiente la presentazione di una Variazione Catastale con pratica DOCFA redatta da tecnico iscritto ad albo di competenza (geometra, ingegnere, architetto) avente causale "diversa distribuzione spazi interni" con i seguenti oneri:

Descrizione	importo
Redazione variazione catastale	€ 500,00
Tributi catastali	€ 50,00

5. CONFINI

- 1) Via Massuccone Mazzini 1/9: confina con vano scale, appartamento interno 8, muri perimetrali su due lati, appartamento interno 10;
- 2) Via Massuccone Mazzini 5/8: confina con appartamento interno 7 dello stesso civico 5, vano scala, appartamento interno 9 dello stesso civico 5, muri perimetrali su distacco e Via Massuccone Mazzini.

6. STATO DI POSSESSO

- 1) Via Massuccone Mazzini 1/9: l'immobile risulta occupato dai Sig.ri , titolari di usufrutto nella quota di ½ ciascuno in regime di comunione di beni;

- 2) Via Massuccone Mazzini 5/8: l'immobile risulta occupato dal Sig. _____, (assegnatario della casa familiare e proprietario per la quota di ½) e dal figlio minore dello stesso.

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.UR (ambito di riqualificazione residenziale), del PUC approvato con DD n. 2015/118.0.0./18 in vigore dal 3/12/2015.

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 separato legalmente in data 11/02/2016 con assegnazione della casa familiare di via Massuccone Mazzini 5/8 al Sig. _____.

Condominio:

1) Via Massuccone Mazzini 1/9:

In seguito alla richiesta fatta all'amministratore di condominio, Sig. _____, con studio in Via _____, 16164 Genova, si è ottenuto lo stato debitorio dell'unità immobiliare in oggetto nei confronti del condominio di Via Massuccone Mazzini 1:

- Millesimi di proprietà 39,506 mm;
- Amministrazione ordinaria e straordinaria riferita all'esercizio 2016 risulta saldata.
- Non sono stati deliberati nel corso dell'ultima assemblea impegni di spesa per manutenzione o altro.

2) Via Massuccone Mazzini 5/8: da informazioni assunte dall'Amministratore, Sig. _____, con studio in Via Bolzaneto _____, Genova si è ottenuto lo stato debitorio dell'unità immobiliare in oggetto nei confronti del condominio di Via Massuccone Mazzini 5:

- Millesimi di proprietà 27 mm;
- Arretrato di amministrazione ordinaria e straordinaria riferita all'esercizio 2016 pari ad € 197,00.
- 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 a favore del 21/07/1997, Registro Particolare 12273, Registro Generale 18548 relativo ad atto di compravendita;
- Iscrizione contro del 21/07/1997, Registro Particolare 3289, Registro Generale 18549 relativa a ipoteca volontaria a garanzia di mutuo;
- Trascrizione a favore del 2/11/2012, Registro Particolare 24055, Registro Generale 31331 relativo ad atto di compravendita;

- Iscrizione contro del 5/04/2016, Registro Particolare 1530, Registro Generale 9184 derivante da sentenza di condanna;
- Trascrizione contro del 5/05/2016, Registro Particolare 8617, Registro Generale 12421 relativa a verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare;
- Trascrizione contro del 1/07/2016, Registro Particolare 13882, Registro Generale 20205 relativo a pignoramento immobili;
- Trascrizione contro del 7/07/2016, Registro Particolare 14400, Registro Generale 19486 relativo a pignoramento immobili;

8. ATTO DI PROVENIENZA

- 1) Via Massuccone Mazzini 1/9: risulta pervenuto in nuda proprietà dell'esecutato con atto di compravendita a rogito Notaio _____, repertorio 21323/11258 del 11/10/2012 (doc. 5);
- 2) Via Massuccone Mazzini 5/8: risulta pervenuto in proprietà dell'esecutato con atto di compravendita a rogito Notaio _____, repertorio 185933 del 10/07/1997 (doc. 6).

9. REGOLARITÀ EDILIZIA

- 1) Via Massuccone Mazzini 1/9: presso l'Ufficio di Edilizia Privata risulta quale progetto originario il n. 30/1972 che non è stato possibile visionare poiché non presente negli archivi.

Pertanto non è possibile verificare la regolarità edilizia.

- 2) Via Massuccone Mazzini 5/8: presso l'Ufficio di Edilizia Privata è stato reperito il progetto n. 817/56 approvato con ordinanza del Sindaco n. 411 del 18/02/57 (doc. 7).

Lo stesso risulta difforme dallo stato attuale per la posizione della tramezza che divide il bagno dalla cucina.

Eliminazione delle irregolarità:

Per sanare tale difformità si fa riferimento all'art. 22, comma 3 della L.R. 16/2008:

ARTICOLO 22 (Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005).

*3. Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, **il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e corredata dalla seguente comunicazione:** a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato; b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato; c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori; d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro.*

Certificato di agibilità :

- 1) Via Massuccone Mazzini 1: decreto di abitabilità n. 1139 del 23/07/1976;
- 2) Via Massuccone Mazzini 5: decreto di abitabilità n. 2093 del 28/07/1958.

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 sono pervenuti Attestati di Certificazione Energetica che pertanto sono stati prodotti e allegati alla presente perizia (doc. 8 e doc. 9).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

1) Via Massuccone Mazzini 1/9.

L'immobile oggetto di stima è ubicato al secondo piano di un edificio di cinque piani, con un vano scala e quattro appartamenti per piano. E' dotato di ascensore e impianto citofonico.

E' composto da ingresso, dispensa, cucina con balcone, due camere da letto, soggiorno e bagno. L'esposizione è a nord – ovest/nord – est.

Risulta molto luminoso, in zona silenziosa e in buone condizioni di manutenzione.

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 alluminio vetro singolo	buone
Pavimenti	Marmo, graniglia e piastrelle in ceramica	buone
Bagni	Pareti e pavimento rivestiti con piastrelle di ceramica, presenti WC, lavabo, bidet e vasca completi di rubinetteria	buone
Pareti e soffitti	Tinteggiatura	buone
Impianti		condizioni
elettrico	Presente	funzionante
idrico	Presente	funzionante
termico	Presente	funzionante
Acqua calda sanitaria	Presente	funzionante

2) Via Massuccone Mazzini 5/8

L'immobile oggetto di stima si trova al quarto piano di un edificio di cinque piani.

Si articola in un vano scala, con quattro appartamenti per piano. E' dotato di ascensore e impianto citofonico.

E' composto da ingresso, dispensa, due camere (una con il balcone), cucina e bagno; l'orientamento è sud/sud – ovest.

Risulta molto luminoso, silenzioso e in ottime condizioni di manutenzione.

Caratteristiche strutturali		Econdizioni
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 legno, finestre in alluminio doppio vetro, porta blindata	Molto buone
Pavimenti	piastrelle in ceramica	Molto buone
Bagni	Pareti e pavimento rivestiti con piastrelle di ceramica, presenti WC, lavabo, bidet e vasca completi di rubinetteria	Molto buone
Pareti e soffitti	Tinteggiatura	Molto buone
Impianti		condizioni
elettrico	Presente	funzionante
idrico	Presente	funzionante
termico	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: al lordo delle murature esterne oltre la superficie di pertinenza di terrazzi e balconi calcolati nella misura del 10%.

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

1) Via Massuccone Mazzini 1/9: superficie lorda 90,00 mq
superficie terrazzo 2,8 mq
superficie commerciale 90,30 mq

2) Via Massuccone Mazzini 5/8: superficie lorda 74,00 mq
superficie terrazzo 3,40 mq
superficie commerciale 74,30 mq

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.

Valore più probabile a metro quadro dell'immobile:

€/mq 1.400,00 (millequattrocento/00).

Valore di mercato di **Via Massuccone Mazzini 1/9**: 1.400,00 €/mq x 90,30 mq =

€ 126.420,00 (centoventiseimilaquattrocentoventi/00).

Valore di mercato di **Via Massuccone Mazzini 5/8**: 1.400,00 €/mq x 74,30 mq =

€ 104.020,00 (centoquattromilaventi/00).

Correzioni del valore di mercato in relazione allo stato di possesso:

1) Via Massuccone Mazzini 1/9:

il valore della quota pignorata corrispondente a $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà è di seguito calcolata:

Valore della nuda proprietà riferita alla quota di $\frac{1}{2}$ con età dell'usufruttuario pari a 69 anni = € 34.650,00;

Valore della nuda proprietà riferita alla quota di $\frac{1}{2}$ con età dell'usufruttuario pari a 66 anni = € 31.500,00.

Valore pari a $\frac{1}{4}$ del totale della nuda proprietà = $(€ 34.650,00 + € 31.500,00) / 4 = € 16.537,00$ (sedicimilacinquecentotrentasette/00).

Occorre considerare nella fattispecie che la nuda proprietà è un caso di proprietà privata a cui non si accompagna un diritto reale di godimento del bene al quale è relativa e inoltre che la quota pignorata è inferiore all'intero, condizione che ne impedisce una normale fruibilità anche allo scadere del diritto di usufrutto. Per le considerazioni suddette, poichè la vendita di tale quota di nuda proprietà risulta poco appetibile, si ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo al valore di cui sopra, pari a 0,85 per ottenere quindi un valore pari ad € 14.025,00 arrotondato a **€ 14.000,00 (quattordicimila/00).**

2) Via Massuccone Mazzini 5/8:

occorre nello specifico considerare che la quota pignorata è pari ad $\frac{1}{2}$ e che la restante quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$, risulta intestata a Altomonte Vittorio, assegnatario del suddetto immobile quale casa familiare, in sede di separazione consensuale.

Tali condizioni impediscono di fatto una normale fruibilità del bene e pertanto si ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo pari a 0,85 per ottenere un valore della quota pignorata pari a: € 104.020,00 / 2 = € 52.010,00 x 0,85 = € 44.208,00 arrotondato a **€ 44.200,00 (quarantaquattromiladuecento/00).**

12. VALORE A BASE D'ASTA

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

1) Via Massuccone Mazzini 1/9: € **14.000,00** (quattordicimila/00).

La quota pignorata corrisponde a $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà.

2) Via Massuccone Mazzini 5/8: € **44.200,00**
(quarantaquattromiladuecento/00).

La quota pignorata corrisponde a $\frac{1}{2}$ dell'intero.

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

In data 23/09/2016 invio comunicazione via raccomandata A/R all'esecutato e via PEC al creditore, segnalando l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 3/10/2016 in loco.

A causa dell'impossibilità dell'esecutato di essere presente, si posticipava il sopralluogo al 21/10/2016.

Si procedeva quindi nel sopralluogo degli immobili 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: visura e richiesta di estratto del progetto edilizio;
- Conservatoria Registri Immobiliari: ispezione ipotecaria;
- 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°15 pagine dattiloscritte e n°10 allegati numerati da 1 a 10.

Genova, 9 gennaio 2017

In fede

Arch. Paola Bazzani

Allegati:

1. visura catastale civ. 1/9
2. visura catastale civ. 5/8
3. planimetria catastale civ. 1/9
4. planimetria catastale civ. 5/8
5. atto di compravendita Notaio D'Arco Carlo del 11/10/2012
6. atto di compravendita Notaio Morra Flavio del 10/07/1997
7. progetto originario 817/56
8. APE civ. 1/9
9. APE civ. 5/8
10. 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 ai legali del creditore procedente, Avv. Paolo Turci e Avv. Paolo Maria Amicizia, e all'Avv. Leonardo Russo legale del debitore.

Gli originali dell'APE sono stati depositati in Cancelleria.

Arch. Paola Bazzani