

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Paola Zampieri

Procedura di esecuzione immobiliare n°781/2017

promossa da:

Banco BPM SpA

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. 4
5. CONFINI	pag. 4
6. STATO DI POSSESSO	pag. 4
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 4
8. ATTO DI PROVENIENZA	pag. 6
9. REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 7
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. 11



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il bene oggetto di stima riguarda un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale con cantina esterna annessa, sita in Chiavari (GE), Piazza Generale di Santfront 13, interno 4.

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO

Caratteristiche della zona e dell'edificio:

L'immobile in oggetto è ubicato in località Chiavari (GE), lungo la strada che costeggia il Torrente Entella a circa 1 km dalla via Aurelia.

La zona ha destinazione d'uso mista: residenziale, commerciale e attività terziarie.

E' caratterizzata da una tipologia edilizia di case a schiera e edifici isolati di circa 3 o 4 piani.

La stazione FF.SS. di Chiavari dista circa 2 km, il casello autostradale di Lavagna dista circa 2 km.

L'edificio è composto di due piani, primo e secondo, la copertura è piana.

L'ingresso condominiale si trova a piano terra e tramite due rampe di scale conduce su un ballatoio su cui affacciano le singole unità immobiliari.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Alla data attuale sono in corso lavori di ristrutturazione che riguardano le parti comuni condominiali.

La cantina esterna non era presente alla data del sopralluogo in quanto rimossa per consentire i lavori di ristrutturazione del ballatoio e delle facciate.

Al termine di tali lavori sarà riposizionata sul ballatoio comune nella posizione originaria.



ARCH. PAOLA BAZZANI - CTU – BANCO BPM SPA/RISSETTO ROBERTA – R.E. 781/2017

La data di fine lavori è indeterminabile poiché è in corso un contenzioso promosso dal Condominio contro la Ditta esecutrice dei lavori.

3. DATI CATASTALI

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

Sezione urbana, Foglio 12, particella 548, sub. 8. categoria A/3

(abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 506,13, intestato a :

- _____, proprietaria per l'intero (doc. 1).

4. REGOLARITÀ CATASTALE

Da ricerche presso il Catasto, la planimetria catastale non risulta presente negli archivi.

A seguito di istanza di ricerca di planimetria mancante, il Catasto ha dato risposta negativa e pertanto è necessario presentare una pratica DOCFA a firma di un tecnico abilitato, con un costo pari ad € 400,00.

5. CONFINI

L'appartamento interno 4 confina, da nord e procedendo in senso orario, con passaggio comune, interno 5, muri perimetrali su Piazza Sanfront, interno 6 e passaggio comune.

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è in uso al Sig. _____ con contratto di locazione ad uso abitativo per la durata di tre anni con decorrenza dal 01/05/2016 e scadenza il 30/04/2019, registrato a Chiavari in data 06/05/2016 al numero _____, serie 3T (doc. 2).

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 B7 (zona di completamento residenziale) di PRG vigente e in zona ARI – CFE (ambito di riqualificazione condizionata) e zona ARI – Q (ambito di riqualificazione dei sistemi urbani di fondo valle del quartiere di Ri) del PUC adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 98 in data 09/12/2015 .

Alla data odierna vige il regime di salvaguardia.

Ricade in zona rossa del Piano di Bacino.

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 nubile.

Condominio:

In seguito alla richiesta fatta all'amministratore di condominio, Geom. Claudio Randazzo, Studio Tecnico Macellari, Via Martiri della Liberazione 4, Chiavari (GE), si è ottenuto lo stato debitorio dell'unità immobiliare in oggetto nei confronti del condominio:

- importo dovuto alla data del 17/04/2018: € 949,00;



Sono inoltre state deliberate le spese di lavori straordinari relativi alle facciate per un importo pari ad € 1.850,00.

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 17/07/1998, Registro Particolare 3325, Registro Generale 4234, relativo a atto di compravendita;
- iscrizione contro del 09/10/2009, Registro Particolare 1304, Registro Generale 8933 relativa a ipoteca volontaria derivant da concessione a garanzia di mutuo;
- iscrizione contro del 06/02/2013, Registro Particolare 89, Registro Generale 1162, relativa a ipoteca giudizilae derivante da decreto ingiuntivo;
- iscrizione contro del 04/07/2016, Registro Particolare 702, Registro Generale 5912, relativa a ipoteca in ripetizione derivante da divisione. Formalità di riferimento: iscrizione n. 89 del 2013;
- trascrizione contro del 19/10/2017, Registro Particolare 7290, Registro Generale 9422, relativa a atto esecutivo di pignoramento immobili.

8. ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile risulta pervenuto all'esecutato con donazione a rogito Notaio Carlo Rivara del 20/06/1998, numero di Repertorio 116179 (doc. 3) con la quale

riceve la quota di 1/1 di nuda proprietà da

la stessa si riserva diritto di usufrutto vita natural durante.



ARCH. PAOLA BAZZANI - CTU – BANCO BPM SPA/RISSETTO ROBERTA – R.E. 781/2017

In data 10/10/2000 l'usufrutto si consolidava alla piena proprietà di
per decesso di

A l'immobile era pervenuto con atto di compravendita a
rogito Notaio Andrea Descalzo in data 04/01/1952, numero di Repertorio 8934.

9. REGOLARITÀ EDILIZIA

Da indagini svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Chiavari risulta il
progetto n. 1364 del 06/02/1962 (doc. 4).

L'immobile presenta regolarità edilizia.

La cantina esterna presenta regolarità edilizia a seguito di domanda in sanatoria
del 27/02/1995, numero 006866.

Certificato di agibilità :

Il decreto di abitabilità è stato rilasciato in data 06/03/1963 (doc. 5) .

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. 56223 a firma dell'Arch.
Guglielmo Giovanni (doc. 6).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'immobile è posto al primo piano senza ascensore, l'ingresso si affaccia su un
ballatoio che conduce anche agli altri interni del condominio.

E' composto da un ingresso, soggiorno, angolo cottura, bagno, disimpegno e
camera matrimoniale.

E' inoltre annessa e compresa nella proprietà una cantina/ripostiglio esterna a cui
si accede, allo stesso piano, dal ballatoio comune.

Il riscaldamento è autonomo.



E' esposto a nord – est/nord – ovest, risulta molto luminoso e in zona silenziosa.

Lo stato complessivo dell'immobile è ottimo.

Caratteristiche strutturali		condizioni
Struttura portante	Cemento armato	Buone
Solai	Laterizio e c.a	ottime
copertura	piana	Buone per quanto visibili
Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Pareti esterne	Finiti ad intonaco e tinta	In corso di rifacimento
Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Infissi esterni	Tapparelle in PVC	ottime
Infissi interni	Porte interne in legno, finestre in alluminio doppio vetro	ottime
Pavimenti	Piastrelle di ceramica	ottime
Bagno	Pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica, presenti WC, lavabo, bidet e doccia completi di rubinetteria	ottime
Pareti e soffitti	tinteggiati	ottime
Impianti		condizioni
elettrico	Presente	funzionante
Idrico sanitario	Presente	funzionante
Riscaldamento 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;



ARCH. PAOLA BAZZANI - CTU – BANCO BPM SPA/RISSETTO ROBERTA – R.E. 781/2017

- 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 51,00;
- cantina: mq 2,00 (calcolata nella misura del 25% in quanto non comunicante con i vani principali dell'immobile) = mq 0,50.

totale superficie commerciale: mq 51,50.

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 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 1.700,00 x mq 51,50 = € 87.550,00.

Occorre inoltre considerare i seguenti fattori che determinano una **correzione del valore di mercato:**



ARCH. PAOLA BAZZANI - CTU – BANCO BPM SPA/RISSETTO ROBERTA – R.E. 781/2017

- il debito verso l'Amministrazione di condominio, calcolato alla data attuale in € 949,00;
- i costi per sanare l'irregolarità catastale stimati in € 400,00;
- lo stato di possesso: l'immobile risulta occupato con il contratto di locazione scadente in data 30/04/2019, pertanto si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore di mercato pari al 20%;
- il mercato particolare delle vendite all'asta, per cui si ritiene opportuno applicare una ulteriore riduzione sul valore commerciale pari al 10%.

Pertanto il valore di mercato viene così definito:

€ 87.550,00 – € 26.265,00 (30%) - € 949,00 – € 400,00 = € 59.936,00
arrotondato ad **€ 59.900,00 (cinquantanovemilanovecento/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:

€ 59.900,00 (cinquantanovemilanovecento/00).

La quota pignorata corrisponde all'intero.

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

In data 12/03/2018 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 23/03/2018 in loco.

In tale data nessuno si presentava all'appuntamento e l'immobile risultava chiuso con nessuno presente al suo interno.

Lascio quindi una lettera manoscritta nella cassetta delle lettere con richiesta di essere contattata per fissare un altro appuntamento.



ARCH. PAOLA BAZZANI - CTU – BANCO BPM SPA/RISSETTO ROBERTA – R.E. 781/2017

Previo accordo telefonico con l'inquilino, veniva quindi concordato un nuovo appuntamento in data 27/03/2018.

In tale data si procedeva 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 Chiavari: richiesta di progetti edilizi per la verifica della regolarità edilizia e richiesta del decreto di agibilità;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova: ispezione ipotecaria e acquisizione atto di provenienza;
- Comune di San Colombano Certenoli: richiesta di stato civile;
- Agenzia delle Entrate di Genova: richiesta di contratto di locazione;
- Amministratore di condominio: richiesta di riepilogo contabile;

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°12 pagine dattiloscritte e n°7 allegati numerati da 1 a 7.

Genova, 30/04/2018

In fede

Arch. Paola Bazzani



Allegati:

1. visura catastale storica;
2. contratto di locazione;
3. atto di donazione;
4. progetto di costruzione n. 1364/62;
5. decreto di agibilità;
6. APE;
7. 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. Stefano Torchio e all'esecutato via posta ordinaria.

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

Arch. Paola Bazzani

