

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Daniele Bianchi

Procedura di esecuzione immobiliare n°103/2018

promossa da:

[REDACTED] **Creditore Procedente**

contro

[REDACTED] **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. 4
5. CONFINI	pag. 4
6. STATO DI POSSESSO	pag. 5
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 5
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

I beni oggetto di stima si trovano in Genova, via Passo Buole 1A e riguardano:

- numero due unità immobiliari con destinazione d'uso magazzino (categoria catastale C/2: magazzini e locali di deposito);
- numero due unità immobiliari con destinazione d'uso autorimesse (categoria catastale C/6: autorimesse).

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO

Caratteristiche della zona e dell'edificio:

Gli immobili in oggetto si trovano in Via Passo Buole, nel quartiere di Cornigliano, situato a ponente rispetto al centro cittadino.

La zona ha destinazione d'uso mista, prevalentemente commerciale, industriale e attività terziarie.

E' caratterizzata da una tipologia edilizia con edifici condominiali di sei e più piani e capannoni industriali.

La stazione FF.SS. di Genova - Sampierdarena dista circa 1,9 km, il casello autostradale di Genova - Aeroporto dista circa 2,6 km.

L'edificio è composto di cinque piani oltre il piano terra.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

3. DATI CATASTALI

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

- Sezione Urbana COR, foglio 78, mappale 1114, **sub. 56**, categoria C/6, consistenza 119 mq, superficie catastale 133 mq (doc. 1);
- Sezione Urbana COR, foglio 78, mappale 1114, **sub. 77**, categoria C/2, consistenza 172 mq, superficie catastale 184 mq (doc. 2);



- Sezione Urbana COR, foglio 78, mappale 1114, **sub. 85**, categoria C/2, consistenza 91 mq, superficie catastale 102 mq (doc. 3);
- Sezione Urbana COR, foglio 78, mappale 1114, **sub. 86**, categoria C/6, consistenza 51 mq, superficie catastale 60 mq (doc. 4);

Intestati a:

- [REDACTED]

4. REGOLARITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali degli immobili corrispondenti al **sub. 56**, **sub. 85**, **sub. 86** risultano conformi allo stato dei luoghi (doc. 5, doc. 7, doc. 8), la planimetria catastale dell'immobile corrispondente al **sub. 77** risulta difforme per alcune tramezze interne che allo stato risultano demolite (doc. 6).

Per regolarizzare la posizione occorre presentare presso il Catasto, una pratica DOCFA a firma di un professionista abilitato, con la dicitura: "diversa distribuzione degli spazi interni" con un costo pari ad € 400,00.

5. CONFINI

- Immobile **sub. 56**, confina partendo da nord e procedendo in senso orario: immobile sub. 77, immobile sub. 78, vano scala e atrio del civico n. 1 di Via Passo Buole, Via Passo Buole, vano scala e atrio del civico n. 3 di Via Passo Buole;
- Immobile **sub. 77**, confina partendo da nord e procedendo in senso orario: muro perimetrale su distacco, area ad uso parcheggio e manovra, locale sub. 86, locale sub. 85, locale sub. 56, atrio del civico 3 di Via Passo Buole e vano scale;



- Immobile **sub. 85**, confina partendo da nord e procedendo in senso orario: locale sub. 86, Via Tea Benedetti, locale sub. 57, vano scale e atrio del civico 1 di Via Passo Buole, locale sub. 56;
- Immobile **sub. 86**, confina partendo da nord e procedendo in senso orario: area ad uso parcheggio e manovra, Via Tea Benedetti, locale sub. 85, vano scale e locale sub. 77.

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:

L'immobile oggetto di stima ricade in zona AR - PU (ambito di riqualificazione urbanistica produttivo – urbano) del PUC vigente.

Secondo il Piano di Tutela delle Acque (D.C.R. 32/09) ricade in zona "acquiferi significativi in zona vincolata".

domande giudiziali:

nulla da segnalare.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nulla da segnalare.

Altri pesi o limitazioni:

nulla da segnalare.

Condominio:

In seguito alla richiesta fatta all'amministratore di condominio, [REDACTED]

[REDACTED], Genova, si è ottenuto lo stato debitorio



delle unità immobiliari in oggetto nei confronti del condominio alla data di novembre 2018.

- gestione ordinaria dal 01/01/2018 al 31/12/2018: € 10.112,68 di cui **ratei scaduti € 9.214,55.**

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 01/08/2014, Registro Particolare 14026, Registro Generale 17955, relativo a atto di compravendita;
- iscrizione contro del 01/08/2014, Registro Particolare 2591, Registro Generale 17956 relativo a ipoteca legale derivante da compravendita;
- trascrizione contro del 19/10/2017, Registro Particolare 23633, Registro Generale 32968 relativo a pignoramento immobile del solo sub. 56, a favore del Condominio via Passo Buole;
- trascrizione contro del 12/03/2018, Registro Particolare 6362, Registro Generale 8389 relativo a pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

8. ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili risultano pervenuti all'esecutato con atto di compravendita a rogito Notaio Armando Salati in data 10/07/2014, repertorio n. 18215: la [REDACTED] [REDACTED] a mutualità prevalente acquistava da [REDACTED] [REDACTED] (doc. 9).

A [REDACTED] gli immobili erano pervenuti dalla [REDACTED] come opzione al termine della locazione finanziaria con atto a rogito Notaio



Armando Salati in data 02/04/2014, registrato a Genova il 10/04/2014 al numero 5174 ed ivi trascritto in data 11/04/2014 ai numeri 8459/6688.

9. REGOLARITÀ EDILIZIA

Da indagini svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova risulta una sanatoria per mantenimento di opere interne n. 5667/2011 del 09/08/2011 e una D.I.A. del 24/04/2012 n. 2656/2012.

Gli immobili presentano regolarità edilizia ad **eccezione del sub. 77** che presenta tramezze interne demolite. Tale irregolarità di può sanare con una CILA in sanatoria con una sanzione pari ad € 1.000,00.

Attestato di Certificazione Energetica:

Gli immobili avente categoria catastale C/2 e C/6, non sono soggetti ad Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi del Regolamento Regione Liguria 22, Gennaio 2009 num. 1/2009.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

- **Immobilabile sub. 56:** trattasi di locale con destinazione d'uso autorimessa, con accesso carrabile da Via Passo Buole e numero due finestre sulla via medesima, altezza interna pari a 5,10 m;
- **Immobilabile sub. 77:** trattasi di magazzino posto al piano terra, altezza interna 5,10 m, con numero tre finestre prospicienti sul distacco sul retro, con accesso carrabile solo da Via Passo Buole 1A, attraverso l'immobilabile sub. 56.
- **Immobilabile sub. 85:** trattasi locale ad uso magazzino con accesso pedonale da Via Tea Benedetti, numero due finestre sulla medesima via, formato da un locale con altezza interna pari a 4,10 m e un secondo locale ad una quota inferiore collegato al primo tramite una rampa, con



altezza interna pari a 5,10 m. E' presente un piccolo locale ad uso WC con antibagno;

- **Immobilie sub. 86:** locale con destinazione d'uso autorimessa, con accesso carrabile su distacco, una finestra su Via Tea Benedetti e una seconda finestra su distacco. L'altezza interna è pari a 4,10 m.

Tutti gli immobili presentano le seguenti caratteristiche costruttive:

- Struttura portante in cemento armato;
- solai in laterizio e cemento armato;
- pareti esterne finite ad intonaco e tinta;
- pavimenti in battuto di cemento;
- infissi esterni in alluminio, porta di accesso pedonale da Via Tea Benedetti in alluminio e vetro, con maniglia antipanico dall'interno e un cancello di chiusura scorrevole;
- impianto elettrico e idrico presenti, non funzionanti.

Gli immobili si presentano in disuso, con alcune tramezze interne demolite.

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:

- **Immobilie sub. 56:** superficie commerciale pari a 130,50 mq;
- **Immobilie sub. 77:** superficie commerciale pari a 179,30 mq;
- **Immobilie sub. 85:** superficie commerciale pari a 101,50 mq;



- Immobile **sub. 86**: superficie commerciale pari a 60 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 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, 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:

- Immobile **sub. 56**: €/mq 1.100,00 x 130,50 mq = € 143.550,00;
- Immobile **sub. 77**: €/mq 650,00 x 179,30 mq = € 116.545,00;
- Immobile **sub. 85**: €/mq 650,00 x 101,50 mq = € 65.975,00;
- Immobile **sub. 86**: €/mq 1.100,00 x 60 mq = € 66.000,00.

Valore complessivo = € 392.070,00.

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

- il debito verso l'Amministrazione di condominio, calcolato alla data attuale in € 9.214,00;
- le spese per ottenere la regolarità edilizia e catastale pari a € 1.400,00;



- il mercato particolare delle vendite all'asta, per cui si ritiene opportuno applicare una riduzione sul valore commerciale pari al 10%.
- l'assenza della garanzia per vizi per cui si ritiene opportuno applicare una ulteriore riduzione del 5%.

Pertanto il valore di mercato è così definito:

€ 392.070,00 - € 9.214,00 - € 1.400,00 - € 38.145,00 (10%) - € 17.165,00 (5%)
= € 326.146,00, **arrotondato a € 326.000,00 (trecentoventiseimila/00).**

12. VALORE A BASE D'ASTA

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

€ 326.000,00 (trecentoventiseimila/00).

La quota pignorata corrisponde all'intero.

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

In data 23/08/2018 la sottoscritta inviava raccomandata a.r. a [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED] fissando l'inizio delle operazioni peritali in loco per il 5/09/2018,

In tale data nessuno si presentava all'appuntamento e pertanto non fu possibile accedere negli immobile.

In data 04/10/2018, la sottoscritta presentava pertanto istanza di accesso forzoso e proroga per il deposito della perizia al Giudice dell'esecuzione, che dava autorizzazione, contestualmente alla nomina della SO.VE.MO in qualità di custode, in data 09/10/2018.

Dopo accordi con la SO.VE.MO., in data 20/11/2018 si effettuava l'accesso forzoso presso l'immobile oggetto di stima (cfr. verbale di sopralluogo in doc. 10).

Si effettuavano inoltre le seguenti verifiche e ricerche documentali:

- Catasto di Genova: richiesta di visure storiche e planimetrie catastali;



- Comune di Genova: richiesta di progetti edilizi per la verifica della regolarità edilizia;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova: ispezione ipotecaria;
- Amministratore di condominio: richiesta di riepilogo contabile;
- acquisizione atto di vendita.

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°11 pagine dattiloscritte e n°11 allegati numerati da 1 a 11.

Genova, 16/12/2018

In fede

Arch. Paola Bazzani

Allegati:

1. visura catastale storica sub. 56;
2. visura catastale storica sub. 77;
3. visura catastale storica sub. 85;
4. visura catastale storica sub. 86;
5. planimetria catastale sub. 56;
6. planimetria catastale sub. 77;
7. planimetria catastale sub. 85;
8. planimetria catastale sub. 86;
9. atto di compravendita;
10. verbale di sopralluogo del 20/11/2018;
11. 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. Alessandro Devoto e all'esecutato via posta ordinaria.

Il CTU

Arch. Paola Bazzani

