

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dott.ssa Ada Lucca**

**Procedura di esecuzione immobiliare n°109/2019**

promossa da:

**DoBank Spa**

**Creditore Procedente**

**Avv. Mauro Ferrando**

contro

**Debitori eseguiti**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Arch. Paola Bazzani**

## INDICE:

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	
	pag. 4
<b>2. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO</b>	pag. 4
<b>3. DATI CATASTALI</b>	pag. 4
<b>4. REGOLARITA' CATASTALE</b>	pag. 5
<b>5. CONFINI</b>	pag. 5
<b>6. STATO DI POSSESSO</b>	pag. 5
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	pag. 5
<b>8. ATTO DI PROVENIENZA</b>	pag. 7
<b>9. REGOLARITA' EDILIZIA</b>	pag. 7
<b>10. DESCRIZIONE ANALITICA APPARTAMENTO N. 71</b>	pag. 9
<b>11. DESCRIZIONE ANALITICA APPARTAMENTO N. 72</b>	pag. 10
<b>12. STIMA DELL' IMMOBILE E PREZZO BASE DI INCANTO</b>	pag. 10
<b>13. VALORE A BASE D'ASTA</b>	pag. 12
<b>14. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.</b>	pag. 12
<b>15. CONCLUSIONI</b>	pag. 13

**CONCLUSIONI DEFINITIVE:**

- la quota pignorata è pari all'intero;
- regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto dei beni:
  - nubile
  - celibe
  - celibe
- Iscrizioni e trascrizioni:
  - trascrizione del 10/10/2006, Registro Particolare 28964, Registro Generale 48600, relativo a atto di compravendita a favore di ..... contro .....
  - iscrizione del 10/10/2006, Registro Particolare 11385, Registro Generale 48601, relativo a ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di Unicredit Banca, contro .....
  - iscrizione del 17/11/2009, Registro Particolare 7629, Registro Generale 36858 relativo a ipoteca esattoriale a favore di Equitalia Sestri Spa contro ..... per la quota di 1/3;
  - iscrizione del 29/01/2016, Registro Particolare 329, Registro Generale 2413 relativo a ipoteca della riscossione a favore Equitalia Nord Spa contro ..... per la quota di 1/3;
  - trascrizione del 12/03/2019, Registro Particolare 5834, Registro Generale 7738, relativo a atto esecutivo di pignoramento immobili a favore di Unicredit Spa contro .....
- Stato di possesso: libero.
- Valore di mercato: € 70.000,00.
- Abbattimento di valore applicati: 15% per lo stato di manutenzione;  
10% per incentivo all'asta e  
assenza di garanzia per vizi.
- Criticità dei beni: non accessibile ai veicoli e pessimo stato degli immobili.

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

I beni immobili oggetto di stima riguardano due unità immobiliari site in Via Piè di Rosso n. 71 e n. 72, frazione Piane di Rosso, località Davagna, provincia di Genova.

## **2. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO**

### Caratteristiche della zona e dell'edificio:

Gli immobili oggetto di stima si trovano lungo la strada provinciale 14 che da Genova Molassana collega il Comune di Davagna. Dista 11 km circa da Genova - Molassana e 20 km circa dal centro città.

La zona è collinare, la strada sale tra i boschi e alcune case sparse poste ai margini della stessa.

L'edificio non è visibile dalla strada, è raggiungibile solo a piedi percorrendo tre rampe di scale (alcune ricavate nel terreno, con la pedata in lastre di pietra e altre costruite in calcestruzzo) ed un sentiero ricoperto d'erba; fa parte di un gruppo di case di due/tre piani della stessa tipologia costruttiva.

E' un edificio isolato composto da tre piani: piano sotto strada, primo e secondo, il tetto è a doppia falda con tegole in laterizio, la struttura mista in pietra e laterizio, le pareti esterne sono finite ad intonaco e tinta.

I due immobili hanno ingresso indipendente: il civico n. 71 dal primo livello, con l'accesso direttamente dal sentiero e il civico n. 72 dal secondo livello, tramite un terrazzo a cui si accede con una rampa di scale di sette scalini.

Al piano sotto strada ci sono due cantine, raggiungibili tramite una scala esterna, che parte dalla cucina del civico n. 71 e dal giardino.

## **3. DATI CATASTALI**

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

Comune di Davagna, Foglio 63, mappale 373, sub. 1, categoria A/3, abitazioni di tipo economico.

Intestati a:

- C.F. proprietario per 1/3;
- C.F. proprietario per 1/3;
- , C.F. proprietario per 1/3 (doc. 2).

#### **4. REGOLARITÀ CATASTALE**

La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi per l'assenza di alcune tramezze indicate invece nelle planimetrie.

##### **Eliminazione delle irregolarità catastali:**

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

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Redazione variazione catastale	€ 500,00
Tributi catastali	€ 50,00

#### **5. CONFINI**

Gli immobili confinano con la strada, i mappali 370, 371, 374, 658, 377 tutti accatastati al foglio 63 del catasto terreni del Comune di Davagna.

#### **6. STATO DI POSSESSO**

L'immobile è in uso agli esecutati, 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 N (nuclei zone sature) del PUC vigente.

E' sottoposto a vincolo idrogeologico.

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:

Non sono presenti convenzioni matrimoniali:

è nubile,

sono celibi.

Spese condominiali:

Non è presente l'amministratore di condominio.

**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 del 10/10/2006, Registro Particolare 28964, Registro Generale 48600, relativo a atto di compravendita a favore di

- > iscrizione del 10/10/2006, Registro Particolare 11385, Registro Generale 48601, relativo a ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di Unicredit Banca, contro
- > iscrizione del 17/11/2009, Registro Particolare 7629, Registro Generale 36858 relativo a ipoteca esattoriale a favore di Equitalia Sestri Spa contro  
per la quota di 1/3;
- > iscrizione del 29/01/2016, Registro Particolare 329, Registro Generale 2413 relativo a ipoteca della riscossione a favore Equitalia Nord Spa contro  
per la quota di 1/3;
- > trascrizione del 12/03/2019, Registro Particolare 5834, Registro Generale 7738, relativo a atto esecutivo di pignoramento immobili a favore di Unicredit Spa contro

#### **8. ATTO DI PROVENIENZA**

Gli immobili oggetto di esecuzione, risultano pervenuti agli esecutati da Ferretti Nicolina, con atto di compravendita a rogito Notaio Piero Biglia del 18/09/2006, numero di repertorio 25997 (doc. 3).

A erano pervenuto in parte per atto di cessione del 31/08/1976 a rogito Notaio Carlo Chiarella, numero di repertorio 168455, da Pi e ed in parte in virtù della successione testamentaria dal marito Pall Sebastiano deceduto il 06/04/2005, giusta denuncia n. 33, vol. 296 del 15/09/2006, testamento olografo in Notaio Griffò, registrato a Genova il 16/05/2005 al n. 1980.

#### **9. REGOLARITÀ EDILIZIA**

Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Davagna non risulta depositato alcun progetto.

La mappa catastale di impianto originaria del 01/08/1955, riporta il medesimo sedime attuale, pertanto, data anche la tipologia edilizia e costruttiva dell'immobile, si deduce che lo stesso sia stato edificato prima della Legge Urbanistica n. 1150/1942 e che pertanto non necessiti di titolo edilizio.

Sussiste regolarità edilizia.

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 l'I.R.E. Liguria sono pervenuti gli Attestati di Prestazione Energetica n. 18086/2012 e n. 18095/2012 che pertanto sono allegati alla presente relazione (doc. 4 e doc. 5).

**10. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO N. 71**

L'immobile è composto da un piccolo ingresso su cui si apre il bagno, un ampio locale parzialmente diviso da una tramezza e la cucina, l'altezza utile interna è di m 2,30.

Dalla cucina si accede alle cantine, situate al livello inferiore, tramite un ballatoio e una scala esterni. Le cantine sono prive di infissi.

Davanti alle cantine è situato un giardino di 60 mq.

La condizione dell'immobile è pessima.

<b>Caratteristiche strutturali</b>		<b>condizioni</b>
Struttura portante	Muratura in pietra	Discrete per quanto visibili
Solai	Legno e laterizio	discrete
copertura	Doppia falda	Buone per quanto visibili
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>		<b>condizioni</b>
Pareti esterne	Finiti ad intonaco e tinta	insufficienti



<b>Componenti edilizie e costruttive</b>		<b>condizioni</b>
Infissi esterni	Serramenti in metallo vetro singolo - persiane in pvc	insufficienti
Infissi interni	assenti	
Pavimenti	laminato	insufficienti
Bagno	Pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica, presenti WC, lavabo, bidet e doccia privi di rubinetteria	insufficienti
Pareti e soffitti	Tinteggiatura	insufficienti
<b>Impianti</b>		<b>condizioni</b>
elettrico	presente	Non funzionante
idrico	Presente	Non funzionante
Termico autonomo	assente	
Acqua calda sanitaria	assente	

#### CARATTERISTICHE DEI LOCALI

	Sup. netta mq	coefficiente	esposizione	Condizione di manutenzione
Ingresso	5,2	1	nord	insufficiente
bagno	2,2	1	nord	insufficiente
Soggiorno + camera	27	1	Sud	insufficiente
cucina	15	1	Sud	insufficiente
Cantine	39	0,3	sud	insufficiente
Giardino	60	0,1	Nord - est - sud	
TOTALE SUP. COMMERCIALE: 93 mq				

#### 11. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO N. 72

L'immobile è composto da un locale ingresso adibito a cucina, un corridoio e due camere, l'altezza utile interna è di m 2,48.

E' dotato di un terrazzo posto davanti alla porta d'accesso.

La condizione dell'immobile è pessima.

<b>Caratteristiche strutturali</b>		<b>condizioni</b>
Struttura portante	Muratura in pietra	Discrete per quanto visibili
Solai	Legno e laterizio	discrete
copertura	Doppia falda	Buone per quanto visibili
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>		<b>condizioni</b>
Pareti esterne	Finiti ad intonaco e tinta	insufficienti
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>		<b>condizioni</b>
Infissi esterni	Serramenti in metallo vetro singolo - persiane in pvc	insufficienti
Infissi interni	assenti	
Pavimenti	laminato	Insufficienti
Bagno	assente	
<b>Impianti</b>		<b>condizioni</b>
elettrico	presente	Non funzionante
idrico	Presente	Non funzionante
Termico autonomo	assente	
Acqua calda sanitaria	assente	

#### CARATTERISTICHE DEI LOCALI

	Sup. netta mq	coefficiente	esposizione	Condizione di manutenzione
Ingresso/cucina	7,7	1	Nord - est	insufficiente
corridoio	5,6	1		insufficiente
camera	10,4	1	Sud	insufficiente
camera	10,2	1	Sud	insufficiente
terrazzo	21,3	0,3	Nord - sud -est	discreto
TOTALE SUP. COMMERCIALE: 60,5 mq				

#### 12. 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;
- 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 n. 71 e n. 72: mq  $(54 + 75) =$  mq 129
- n. 1 terrazzo: mq 21,3 (calcolata nella misura del 30% in quanto comunicante con i vani principali dell'immobile) = mq 6,4
- n. 2 cantine: mq 60,50 (calcolata nella misura del 25% in quanto non comunicante con i vani principali dell'immobile)= mq 15
- giardino: mq 60 (calcolata nella misura del 10%)= mq 6.

**Totale superficie commerciale: mq  $(129 + 6,4 + 15 + 6) =$  mq 156,4.**

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 (valore minimo 590 €/mq, valore massimo 870 €/mq).

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 590,00 x mq 156,4 = € 92.276,00**

**(novantaduemiladuecentosettantasei/00).**

Correzioni del valore di mercato:

Occorre considerare i seguenti elementi che costituiscono gli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

- La spesa per ottenere la regolarità catastale stimata in € 550,00;
- La pessima condizione degli immobili, l'assenza dell'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, la presenza di mobilio da smaltire per cui si ritiene opportuno un abbattimento del valore di mercato pari al 15%.
- Occorre inoltre considerare il mercato particolare delle vendite all'asta e l'assenza di garanzia per vizi, per cui si ritiene opportuno applicare una riduzione sul valore commerciale pari al 10%.

Pertanto il valore di mercato viene così definito:

€ 92.276,00 – € 13.841,00 (15%) = € 78.435,00 – € 7.843,50 (10%) = € 70.591,50 - € 550,00 = **€ 70.041,00 arrotondato a € 70.000,00 (settantamila/00).**

### **13. VALORE A BASE D'ASTA**

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

**€ 70.000,00 (settantamila/00).**

**La quota pignorata corrisponde all'intero.**

### **14. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

In data 07/06/2019, insieme con il fabbro e il custode dell'immobile, la sottoscritta effettuava un primo sopralluogo.

In tale data non si riusciva ad accedere all'immobile in quanto le porte d'accesso di entrambi gli appartamenti, presentavano serrature particolari che richiedevano un'attrezzatura di cui il fabbro era sprovvisto.

In data 21/06/2019, la sottoscritta, insieme al fabbro e il custode dell'immobile, effettuava quindi un secondo sopralluogo e si accedeva agli immobili tramite accesso forzoso.

In tale data si procedeva quindi nel sopralluogo 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 Davagna: richiesta di progetti edilizi per la verifica della regolarità edilizia;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova: Ispezione Ipotecaria;
- acquisizione di 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.

#### **15. CONCLUSIONI:**

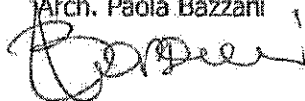
La sottoscritta C.T.U., ritenendo di aver esaurientemente adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione è composta da n°14 pagine dattiloscritte su una sola facciata e n°7 allegati numerati da 1 a 7.

Genova, 05/08/2019

In fede

Arch. Paola Bazzani



**Allegati:**

- 1. perizia in formato privacy;**
- 2. visura catastale storica;**
- 3. planimetria catastale;**
- 4. atto di vendita del 13/09/2005;**
- 5. APE appartamento civ. 71;**
- 6. APE appartamento civ. 72;**
- 7. allegato fotografico.**