

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dott. Daniele Bianchi**

**Procedura di esecuzione immobiliare n°396/2016**

promossa da:

**Creditore Procedente      **Avv. Achille Saletti****

contro

**Debitore esecutato**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Arch. Paola Bazzani**

1/10



**INDICE:**

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



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

Il bene oggetto di stima riguarda un'unità immobiliare a destinazione d'uso abitativo, sita in località San Colombano Certenoli (GE), Via Nicola Sturla 41/4, piano primo.

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

### Caratteristiche della zona e dell'edificio:

Il Comune di San Colombano Certenoli comprende le frazioni di San Colombano, di Certenoli e di Aveggio. Ha un territorio geografico molto vasto, il più esteso della val Fontanabuona, compreso tra il passo dell'Anchetta (474 m s.l.m.) e il monte Ramaceto (1.345 m); nel territorio è compresa anche la val Cichero la quale separa il comune dalla valle Sturla. Il centro è ubicato ad est di Genova.

La parte costruita è costituita da gruppi di edifici lungo la strada provinciale e le strade secondarie ad essa e da case isolate ubicate lungo i versanti delle colline.

L'edificio dista circa 6 km dal Municipio posto in località Certenoli, nella strada che incrocia la provinciale e conduce a San Colombano.

La fermata del bus pubblico è a circa 6 km, la stazione FF.SS. di riferimento è quella di Chiavari, che dista circa 14 Km.

E' posto in zona collinare, con prati e boschi nell'intorno, in zona panoramica.

L'edificio è composto da due piani, con due unità abitative per piano, con ingresso indipendente. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, la copertura è piana.

Sono presenti posti auto condominiali.

## **3. DATI CATASTALI**

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



Foglio 42, particella 868, sub. 3, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico).

Intestato a C.F. proprietaria per 1/1 in regime di separazione di beni (doc. 1).

#### **4. REGOLARITÀ CATASTALE**

Non sussistono irregolarità (doc. 2).

#### **5. CONFINI**

L'appartamento confina con interno 3 e muri perimetrali esterni su area condominiale sui restanti tre lati.

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

L'immobile è in uso all'esecutato.

#### **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-EPC (ambito di riqualificazione di presidio ambientale) del PUC adottato con delibera n. 13 del 20/06/2014.

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 coniugato in regime di separazione dei beni.

Condominio:

In seguito alla richiesta fatta all'amministratore di condominio, Sig.ra I

, con studio in Genova, , si è ottenuto lo stato debitorio

dell'unità immobiliare in oggetto nei confronti del condominio:

- Amministrazione ordinaria e straordinaria anno 2016: € 458,00.
- Prima rata esercizio 2017 scadente il 31/01/2017: € 608,00.

Stato debitorio totale che resterà a carico dell'acquirente: € 1.066,00.

**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 23/10/2003, Registro Particolare 9217, Registro Generale 11977 relativo a atto di compravendita;
- > iscrizione contro del 23/10/2003, Registro Particolare 1781, Registro Generale 11978, relativa a concessione a garanzia di mutuo;
- > trascrizione contro del 28/07/2016, Registro Particolare 5129, Registro Generale 6798 relativa a atto di pignoramenti immobiliare.

**8. ATTO DI PROVENIENZA**

L'immobile risulta pervenuto all'esecutata con atto di compravendita a rogito Notaio Piero Biglia del 29/09/2003, numero di repertorio 19450 (doc. 3).

**9. REGOLARITÀ EDILIZIA**

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Colombano Certenoli risulta una concessione in sanatoria n. 685 del 24/09/1988 che attesta la regolarità edilizia dell'immobile (doc. 4).



### 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 a firma del Geom. Claudio Giarrusso che è stato allegato alla presente perizia (doc. 5).

### **10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

L'immobile ha ingresso indipendente, è composto da ingresso, camera, bagno, soggiorno, angolo cottura, veranda.

L'esposizione è sud, ovest ed est e risulta pertanto molto luminoso e soleggiato.

Lo stato complessivo di manutenzione è buono.

<b>Caratteristiche strutturali</b>		<b>condizioni</b>
Struttura portante	Cemento armato	Buone
Solai	Laterizio e c.a	buone
copertura	piana	Buone per quanto visibili
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>		<b>condizioni</b>
Pareti esterne	Finiti ad intonaco e tinta	medocri
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>		<b>condizioni</b>
Infissi esterni	persiane in pvc	buone
Infissi interni	Porte interne in laminato, finestre in legno vetro singolo e alluminio vetro singolo.	buone
Pavimenti	Piastrelle di ceramica	buone
Bagno	Pareti rivestite con piastrelle di ceramica, presenti WC, lavabo, bidet e doccia completi di rubinetteria	buone
Pareti e soffitti	Tinteggiatura	buone
<b>Impianti</b>		<b>condizioni</b>
elettrico	Presente	funzionante
idrico	Presente	funzionante
Termico autonomo	Assente	
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;
- 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 48,00;

**totale superficie commerciale: mq 48,00.**

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 tali valori con quelli medi e minimi riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con aggiornamenti semestrali. Quest'ultimi indicano un valore massimo che si discosta dalle quotazioni presenti sul mercato nella misura fino a oltre il 100%.

In particolare, sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti l'immobile, ovvero: lo stato di conservazione, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al comune più vicino, la presenza di posti auto condominiali,



l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore dell'immobile.

Alla luce delle suddette considerazioni, si ritiene adeguato indicare un valore a metro quadro che corrisponde al valore massimo indicato dall'OMI, che risulta comunque inferiore dell'80% rispetto al valore minimo di vendita riscontrato sul territorio.

Pertanto il valore a mq di mercato è il seguente:

$$\text{€}/\text{mq} \quad 920,00 \quad \times \quad \text{mq} \quad 48 \quad = \quad \text{€} \quad 44.160,00$$

**(quarantaquattromilacentosessanta/00).**

Correzioni del valore di mercato:

- Occorre considerare il debito verso l'Amministrazione di condominio, calcolato alla data attuale in € 1.066,00.

Pertanto il valore di mercato viene così definito:

$$\text{€ } 44.160,00 - \text{€ } 1.066,00 = \text{€ } 43.094,00 \text{ arrotondato a € } 43.000,00$$

**(quarantatremila/00).**

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

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

**€ 43.000,00 (quarantatremila/00).**

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

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

In data 20/01/2017 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 10/02/2017 in loco.

In tale data 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 visure storiche e planimetrie catastali;
- Comune di San Colombano Certenoli: richiesta di progetti edilizi per la verifica della regolarità edilizia;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova: 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°9 pagine dattiloscritte e n°6 allegati numerati da 1 a 6.

Genova, 5/05/2017

In fede

Arch. Paola Bazzani

Allegati:

1. visura catastale storica;
2. planimetria catastale;
3. progetto in sanatoria del n. 685 del 24/09/1988;
4. atto di vendita del 29/09/2003;
5. APE
6. 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 precedente, Avv. Achille Saletti, e all'esecutata via posta ordinaria.

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

Arch. Paola Bazzani

