

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza tecnico estimativa nel giudizio a rif.R.E.n.228/11

Causa promossa da:

Amm:ne 
(Avv.Enrico Giugiaro)

contro

Sig 

Corso Magenta 25/14
16125 GENOVA

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza tecnico estimativa nel giudizio a rif.N.228/11

Causa promossa da:

[redacted] -creditore procedente(A [redacted])

contro

Sig. ri [redacted] -creditori eseguiti

MEMORIA DEL C.T.U. Dott.Arch.Giorgio Cirilli

Convocato dall'Ill.mo G.E., in data 27 ott. 2011, ho prestato il giuramento di rito.

Il Giudice pone all'esperto il seguente quesito:

- a)verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.,segnalando al G.E.gli atti mancanti o inidonei;
- b)provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile,accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria,previa comunicazione scritta mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno,al debitore,al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c)faccia constare nella sua relazione,previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:
 - 1-l'identificazione del bene,comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - 2-una sommaria descrizione del bene;
 - 3-lo stato di possesso del bene,con indicazione,se occupato da terzi,del titolo in base al quale è occupato,con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
 - 4-l'esistenza di formalità,vincoli o oneri,anche di natura condominiale,gravanti sul bene,che resteranno a carico dell'acquirente,ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
 - 5-l'esistenza di formalità,vincoli e oneri,che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - 6-la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso,previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

Veniva stabilito di dare inizio alle operazioni peritali nella data del giorno 09 dic, in Genova Via G. Jori civ. 12 int. 51 piano 1°; di tale termine le parti venivano informate, con lettera raccomandata AR, successivamente risultata inevasa da parte degli esecutati.

Nella data stabilita non è stato possibile eseguire ispezione all'alloggio in quanto nessuno era presente, si è provveduto quindi ad una ricognizione dall'esterno, da cui è stato possibile acquisire sufficienti elementi per la formulazione della stima. Successive ricerche degli esecutati, e ispezioni non hanno avuto esito. Si è quindi proceduto nella stima.

E' stata verificata la presumibile corrispondenza della consistenza con la planimetria catastale.

Di conseguenza, esaminati gli atti ed in base agli elementi acquisiti, espongo le seguenti risposte ai quesiti posti.

Trattasi di unità immobiliare ubicata in Comune di Genova, Circoscrizione 05 di

Rivarolo, come segue:

-alloggio civile toponomasticamente individuato alla via Germano Jori civ. 12 interno n. 1 al primo piano. La costruzione, di testata, è in fregio alla via Jori, d'angolo con la via Piombino.

ZONA D'UBICAZIONE

La zona è piuttosto centrale, sulla via principale, con ottima dotazione di servizi ed attrezzature all'intorno. In prossimità si trova anche la stazione della metropolitana di Certosa avendo quindi buoni collegamenti col centro città. Il casello autostradale più prossimo è quello di Genova Ovest a circa 3km. Al più si deve segnalare all'intorno la scarsità di parcheggio per i veicoli privati.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Il piccolo fabbricato in cui si trova l'alloggio, ha sedime con forma planimetrica regolare

circa 14x9 ml; risulta elevato di n. 4 piani fuori terra, con destinazione commerciale al PT ed abitativa nei restanti 3 piani.

La costruzione poggia su fondazione continua e presenta struttura perimetrale in murature portanti con muri interni di spina il tutto secondo corrette tecniche costruttive del tempo di costruzione inizio '900; lo stato delle parti condominiali è in condizioni normali seppure scadenti; non è presente impianto d'ascensore.

L'appartamento in esame, posto al piano 1°, è individuato dall'interno n. 1

Presenta due affacci su esposizione a nord-est (su via Jori) e a sud-ovest su distacco, nel complesso l'esposizione è favorevole e abbastanza luminosa.

L'articolazione funzionale interna è assai semplice seppure abbastanza funzionale.

Sono state recentemente eseguite migliorie e riordini.

A seguito di controlli e di misurazioni, cfr. allegata planimetria U.I.U. (all. A);

si ricava:

appartamento posto al 1° piano, in buone condizioni di manutenzione, all'interno

si rileva la seguente consistenza (misure nette):

- 1 vano di ingresso- soggiorno, di mq. 12,0 ca;
- 2 cucina di mq. 11,00 ca, con accesso a terrazza di mq. 30 ca
- 3 servizio di mq. 4,50 ca;
- 4 vano disimpegno di mq. 1,50 ca.

La superficie complessiva lorda è da valutare in circa mq. 38.

Confini:

- a nord-est: vano scala; via Jori
- a sud-est: perimetrale su via Piombino
- a sud-ovest: perimetrale su distacco
- a nord-ovest: vano scala; int. 2

Non esiste soluzione di frazionamento per una razionale suddivisione dell'unità immobiliare.

DATI CATASTALI E PROVENIENZE

Dott. Arch. GIORGIO CIRALLI

L'immobile risulta iscritto al NCEU del Comune di Genova

Sez.RIV al Foglio 35 particella 220 sub 5;con i seguenti dati di classamento:

categoria A/4;classe 5;vani3;rendita €.224,66;

intestato a :

[redacted], nato [redacted] in [redacted], codice fiscale [redacted]

[redacted], nata il [redacted] in [redacted], codice fiscale [redacted]

Provenienza:compravendita autenticata del Notaio Antonio Chiavassa(Rep.48063)

registrata a Genova /1 in data 1.12.2008 al n.14347 serie 1T;trascritta a Genova in data 2.12.2008

ai n.ri Gen. 43479/Part.28663 a favore di [redacted] e [redacted], contro [redacted]

[redacted]

Stima del bene

Dall'analisi di tutte le informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare

e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto,

si espone la presente valutazione sintetica di stima;svolta utilizzando il sistema

per"comparazione",riferito alla superficie commerciale,espressa in mq. con valori

unitari di €/mq consolidati nel corso di compravendite,riferibili alla data attuale;

ed analogamente con l'applicazione del metodo per consistenza o"a costo di ricostruzione"

e per reddito presunto.

La stima é condotta nella condizione attuale, libero da locazione e in considerazione

dello stato di manutenzione rilevato.

1)stima a costo di ricostruzione;

incidenza area mc.95x €300,00=€28.500,00

costo di costruzione mc.95x€650,00= €61.750,00

Valore per"consistenza"€ 90.250,00

2) stima a valor commerciale: superficie comm. mq.45

valore unitario €/mq 2.000,00

Valore commerciale € 90.000,00

3) stima a capitalizzazione di reddito:

Reddito annuo presunto € 4.000,00

Detrazioni (spese, imposte) € 400,00

Reddito netto presunto € 3.600,00

Tasso di capitalizzazione: 4 %

Valor capitale € 90.000,00

Valore finale di stima dell'alloggio € 90.000,00 (novantamila/00)

2- Stato di occupazione degli immobili.

Attualmente l'unità immobiliare è a disposizione dei Sigg. PAUL, creditori esecutati.

3- Indicazione delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, nonché vincoli.

- Ai sensi del D.Lvo 29.10.'99 n.490 non risultano specifici vincoli sugli immobili.

- Risulta nota di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore della

Intesa S. Paolo spa ; in data 02.12.2008, al R.G. n.43480, e R.P. n.8459

contro  S

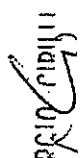
- Risulta nota di trascrizione di atto giudiziario di pignoramento conservativo ,

in data 22.09.2011; Reg.Part. 22386 Reg.Gen.31655; a favore del Condominio di Via G.

Jori civ.n.ro 12, per la somma di € 2.759,90 oltre interessi e spese legali.

5- Stato della regolarità edilizia.

L'immobile in esame risulta edificato anteriormente al 01.09.1967 ; si presenta regolamentare sotto il profilo normativo, avuto anche riguardo al disposto della Legge 47/85 ed in conformità con il vigente strumento urbanistico PUC.

Dott. Arch. 
CIRIPII

Non si è in grado di documentare gli elaborati originali di progetto.

Tanto per l'incarico ricevuto.

In fede

Il C.T.U.
Dott. Arch. **GIORGIO CIRILLI**

Genova 10.12.2011

ALLEGATI

-planimetria catastale dell' U.I.U.

ESTRATTO

TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzione immobiliare
Promossa da
Debitore
Esperto

N.228/11
[redacted]
Sigg. [redacted] [redacted]
Dott.Arch.Giorgio CIRILLI

Descrizione immobile-

-Alloggio in Genova Rivarolo
via Germano Jori 12 int.1
di superficie commerciale mq.45;
l'immobile risulta iscritto al NCEU del Comune di Genova
Sez.RIV al Foglio 35 particella 220 sub 5 ;con i seguenti dati di
classamento :categoria A/4;classe 5;vani 3;rendita €.224,66;
intestato a [redacted] (1/2), [redacted] (1/2).

Confini:

a nord-est:vano scala;via Jori
a sud-est:perimetrale su via Piombino
a sud-ovest: perimetrale su distacco
a nord-ovest:vano scala; int.2

Stato di possesso
Formalità che resteranno
a carico dell'acquirente
Formalità non opponibili
all'acquirente o che verranno
cancellate

L' unità è a disposizione dei proprietari

Vedere relazione peritale

Vedere relazione peritale

Regolarità edilizia e
urbanistica
Valore stimato

L' immobile si presenta regolamentare
Valore commerciale complessivo €.90.000,00
(novantamila/00)