

Dott. Arch. Giorgio Cordone
Consulente del Tribunale di Genova
Via Dante, 2/163 - 16121 Genova
Tel. e Fax 010/59.34.64

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Tuttobene

ESECUZIONE R.E. n° 114/2010

Promossa da: Condominio Via del Campasso 4
(Avv. D. Scisci)

contro:

INDICE:

1. PREMESSE ED INCARICO
2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI
3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
 - 3.1 Dati catastali
 - 3.2 Confini
 - 3.3 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio
 - 3.4 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'alloggio
4. STATO DI OCCUPAZIONE
5. VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
6. SITUAZIONE URBANISTICA
7. REGOLARITA' EDILIZIA
8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI
9. STIMA DELL'IMMOBILE
10. PREZZO BASE D'ASTA
11. NOTE RIASSUNTIVE
12. CONCLUSIONI

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

1. GENERALITA' - QUESITO E GIURAMENTO

Il sottoscritto Dott. Arch. Giorgio CORDONE, con studio in Genova, in Via Dante, 2/163, ed iscritto all'ordine degli Architetti di Genova con il n° 1956, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott. Tuttobene ed ha prestato giuramento il giorno 07 giugno 2010 alle ore 9.30

L'Ill.mo G.E. ha posto allo scrivente il seguente quesito:

- A) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all' 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 a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente 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:**

01. P'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare

riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza

02. una sommaria descrizione del bene;

03. lo stato di possesso del bene, con l'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;

04. 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

05. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli .

06. 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 gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

- **sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;**
- **referire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;**
- **formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.**

ed in evasione del pregiato incarico di cui sopra, a conclusione delle indagini svolte, provvede a rassegnare la sottoestesa relazione tecnico-estimativa.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Per lo svolgimento delle operazioni peritali e per il deposito della relazione è stato concesso il termine di giorni 45 prima della prossima udienza fissata per il giorno 06 ottobre 2010.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, ha notificato a chi di dovere, in data **07 giugno 2010**, tramite lettera raccomandata A/R, la data fissata per il sopralluogo necessario presso l'immobile oggetto di stima.

In data **18 giugno 2010 alle ore 9.00** lo scrivente si presentava presso l'unità immobiliare oggetto di stima; al sopralluogo risultava presente, presso l'immobile,

In tale data il CTU ha potuto, in merito al bene oggetto di stima, rilevare dati, scattare documentazione fotografica ed effettuare le misurazioni del caso relativamente allo stato attuale dell'immobile stesso.

3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Dati catastali

L'unità è censita presso l'Agenzia del Territorio di Genova

Catasto fabbricati – con le seguenti annotazioni tecniche:

Sezione SAM

Foglio: 43

Particella: 94
Sub: 35
Zona Censuaria: 3
Categoria: A/3
Classe: 3
Cons. 5 vani
Rendita catastale: € 464,81

In capo a nat n il

3.2 Confini

L'unità immobiliare confina:

nord: altra proprietà
sud: vano scala condominiale
est: distacco con altra proprietà - cavedio
ovest: Via Angussola

3.3 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio

L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato presso il quartiere di Sampierdarena, zona del Comune di Genova, facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici (linea di trasporto urbana).

Il fabbricato di cui fa parte la U.I. di cui trattasi, è il civ. 4 nero, della citata Via del Campasso, fabbricato costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, che si sviluppa per sei piani fuori terra, tutti adibiti a civile abitazione ad eccezione del piano terra ad uso commerciale.

Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in muratura e divisori interni in mattoni.

Quali condominialità, espone:

- i prospetti finiti con intonaco civile e tinta

(Allegato 5 – Foto n° 1 – 2);

- il portone di accesso in alluminio colore nero e cristallo

(Allegato 5 – Foto n° 3);

- l'atrio del caseggiato ha la pavimentazione in piastrelle in marmo; il lambrino dell'atrio (altezza di circa 1.20 mt) ha rivestimento in lastre di granito di colore grigio

- il vano scale con rampe ed i pianerottoli sono finiti con materiale plastico di colore beige, le pareti sono tinteggiate di colore bianco, i soffitti sono finiti con intonaco e tinta di colore bianco, ringhiere in ferro tinteggiato in colore beige (Allegato 5 – Foto n° 4);

le condominialità si presentano tutte, nel loro complesso, in sufficienti condizioni di stato d'uso e manutenzione.

L'edificio è dotato di impianto di citofono con apriporta e di impianto televisivo con antenna Tv centralizzata.

L'aspetto generale del complesso è di tipo economico e per ogni migliore indicazione in merito si rimanda alla allegata documentazione fotografica.

3.4 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'alloggio

L'appartamento, distinto dall'interno 2, è ubicato al primo piano; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano di mediocre fattura, con finiture di tipo economico.

L'alloggio, avente altezza interna pari a mt. 3.00, risulta composto da:

- ingresso / soggiorno (Allegato 5 – Foto n° 5-6-7),

- cucina (Allegato 5 – Foto n° 10 – 11);
- servizio igienico (Allegato 5 – Foto n° 13),
- camera matrimoniale (Allegato 5 – Foto n° 12),
- camera singola (Allegato 5 – Foto n° 8-9),
- ripostiglio,

come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : finestre in alluminio anodizzato di colore grigio, porte interne in legno bianco; portoncino d'ingresso con evidenti segni di degrado, persiane alla genovese in legno di colore verde in mediocri condizioni di manutenzione;
- pavimenti : la pavimentazione delle stanze presenti nell'alloggio è in graniglia alla genovese; ad eccezione del servizio igienico, dove la pavimentazione è in piastrelle 25x20 di colore grigio – bianco;
- accessori bagno : completi, con doccia;
- rivestimenti : in piastrelle di ceramica 25x20 di tipo comune in cucina (colore beige), nel servizio igienico di ceramica 25x20 (di colore grigio – bianco); nelle altre stanze le pareti sono finite con tinteggiatura di colore bianco;
- finiture soffitti : intonaco civile finito con tinta comune di colore bianco;
- generali : l'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo (la calderina è installata in cucina), televisivo centralizzato e citofono con apriporta.

