TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza tecnico estimativa nel giudizio a rif.N.1076/14

Causa promossa da:

attore(

contro

Convocato dall'Ill.mo G.E.,in data 08 luglio. 2014 , 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

Firmato Da: GIORGIO CIRILLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 304512

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 per il giorno 29 lug.2014 alle ore 14,30 , in Genova Rivarolo via Celesia civ.16 int.14;informandone le parti con lettera raccomandata AR.

Nella data stabilita,recatomi nella località non ho potuto ispezionare l'appartamento, apparentemente non abitato.

Successivamente la raccomandata AR non recapitata è ritornata per compiuta giacenza.

Ulteriori comunicazioni inviate per posta ordinaria non hanno avuto riscontro e neppure alcuni sopralluoghi poiché il Sig[illegible]a risultava sempre irreperibile.

In data 30 sett.2014 lo scrivente CTU inoltrava istanza per ulteriori termini di consegna e autorizzazione all'accesso forzoso.

Nell'udienza del 28 ott.2015 la causa era rinviata all'udienza del 13 gen.2016.

L'accesso forzoso è stato concesso con provvedimento del 4 dic. 2015.

In data 11 dic.2015 ho proceduto ad un ulteriore tentativo di accesso alle ore 11,00 e questa volta mi è stato aperto e ho potuto parlare con le persone presenti nell'alloggio.

Mi dichiarano di essere ivi residenti ,così individuabili:

S[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Mi mostrano una comunicazione ricevuta il giorno precedente da parte della SO.VE.MO.srl.

Relativamente all'intestatario dell'appartamento Sig. [illegible]ichiarano che lo stesso da parecchi anni(7 ?) non risiede più in Italia e che loro non sono a conoscenza di procedure esecutive in corso.

Ho provveduto a riassumere quale sia lo stato della procedura e dei rischi che corrono di dover lasciare l'alloggio se non si attivano costituendosi.

Per effetto dell'accesso ho potuto visionare l'unità immobiliare traendone gli elementi per procedere nella relazione stimativa,

Firmato Da: GIORGIO CIRILLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 304512

Dell'esito di tale sopralluogo ho informato, con e-mail, la SO.VE.MO.srl.

Trattasi di unità immobiliare ubicata in Comune di Genova-Rivarolo,

come segue:

appartamento di civile abitazione posto in via Celesia civ.16 int.14

ZONA D'UBICAZIONE

La zona d'ubicazione dell' unità immobiliare è lungo la direttrice di sviluppo periferico urbano della Val Polcevera, nella Delegazione di Rivarolo con edificazione residenziale intensiva,a carattere popolare,con sufficiente dotazione di servizi ed attrezzature all'intorno.

Il casello autostradale più prossimo è quello di Bolzaneto a circa 3 km.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato è posto in fregio alla via Celesia,asse di attraversamento urbano di notevole traffico,con difficoltà di parcheggio o sosta all'intorno.

Il sedime della costruzione ha forma planimetrica abbastanza regolare circa 25,50x10,00 ml; risulta elevato di n. 5 piani fuori terra,con destinazione prevalente residenziale. Privo di impianto di ascensore.

La costruzione poggia su fondazione continua sostenente soprastante muratura portante,copertura a terrazza piana praticabile, il tutto secondo corrette tecniche costruttive del tempo di costruzione,primi '900;lo stato di manutenzione è in condizioni scadenti .

L'articolazione distributiva interna dell'alloggio è abbastanza funzionale.

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

si ricava:

Elementi propri dell'unità immobiliare:

Pavimenti-in marmette con varie colorazioni,piastrelle ceramiche nei servizi;in

Firmato Da: GIORGIO CIRILLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 304512

condizioni normali di lucidatura.

Pareti e soffitti- finiti in arenino,con impiego di idropitture ;

Servizio e vano cucina con rivestimenti ceramici a parete;in condizioni generali normali.

Servizio-sistemazione d'impianto corrente:dotazione con tazza wc bidet,lavandino, doccia.

-vano cucina in condizioni normali di funzionalità;con dotazione corrente.

L'impianto di riscaldamento è a termosifone con caldaia murale a metano ubicata in cucina. Da conteggio energetico il classamento risulta di tipo G.

Serramenti-interni in legno di buona essenza ,in ordine;

i serramenti finestra in profilati metallici con vetrocamera e relative persiane in legno sono in discrete condizioni di conservazione.

A seguito di controlli e di misurazioni,(all.A):,

all'interno si rileva la seguente consistenza(misure nette):

-1)ingresso-disimpegno, di mq.23,00 ca

-2) soggiorno di mq.16,00 ca ;

-3) 1a camera da letto di mq 12,00 ca ;

-7) 2a camera da letto di mq.8,00 ca;

-5) cucina di mq.9,00 ca;

-4)servizio di mq.3,00 ca;

Superficie netta complessiva mq.71,00 ca

La superficie lorda é da valutare in circa mq.95,00 ca.

Balconatura su via Celesia mq.8,00 ca

Terrazza, in uso esclusivo, su lastrico di copertura mq.95 ca.

La superficie commerciale(compreso balconi/ terrazza, per quota) totale è di mq.105,00

Firmato Da: GIORGIO CIRILLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 304512

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

Confini:
a nord:perimetrale con civ.18 di via Celesia-propr.Cappanera ;
a est:perimetrale su via Celesia;int.15-propr.Vallebona
a sud:int.15-propr.Vallebona;vano scala;
a ovest:int.15-propr.Vallebona; perimetrale su distacco.

DATI CATASTALI E PROVENIENZE

L'immobile risulta iscritto al NCEU del Comune di Genova Sez.RIV

al Foglio 33 particella 95 sub 20;con i seguenti dati di classamento:

categoria A/4;classe4;vani 6;rendita €.371,85;

intestato a:

propr. per ½ in regime di comunione;

-S

propr. per ½ in regime di comunione;(ora separata/divorziata,,

Provenienza:atto a rogito del Notaio CHIAVASSA Antonio(Rep.44586 del 27.11.2007);

trascritto a Genova in data 30.11.2007 ai n.ri 49961/28384

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 di abitazione libera da locazioni

Firmato Da: GIORGIO CIRILLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 304512

e in considerazione dello stato di manutenzione rilevato.

1)stima a costo di ricostruzione;

incidenza area mc.285x €.70,00=€. 19.950,00

costo di costruzione mc.285x€.280,00= €.79.800,00

Valore per"consistenza"€. 99.750,00

2)stima a valor commerciale:superficie comm. mq.105

valore unitario €/mq 950,00

Valore commerciale €.99.750,00

3)stima a capitalizzazione di reddito:

Reddito annuo presunto € .3.400,00

Detrazioni(spese,imposte)€. 1.000,00

Reddito netto presunto €.2.400,00

Tasso di capitalizzazione:2,5 %

Valor capitale €.96.000,00

VALORE FINALE MEDIO DI STIMA arrotondato

€.98.500,00(novantottomilacinquecento/00)

-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 trascrizione di ipoteca volontaria (atto Notaio Chiavassa)

N.49962/13578 in data 30.11.2007 a Favore di Banca Intesa S.Paolo spa

a garanzia di mutuo(Capitale €.156.000,00;Ipoteca €. 312.000,00).

-Risulta pignoramento immobiliare trascrizione N.30577/24111 in data 22.12.2014,

a favore di Italfondiario spa,nascente da verbale di pignoramento notificato in data

17.12.2014.

Nella procedura si è inserita EQUITALIA NORD spa(v allegato)

Firmato Da: GIORGIO CIRILLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 304512

-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.

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

Tanto per l'incarico ricevuto.

In fede

Il C.T.U.
arch.Giorgio Cirilli

Genova . 30 gen.2016

ALLEGATI
Planimetria catastale
Documentazione fotografica
Certificato catastale
Certificazione energetica

Firmato Da: GIORGIO CIRILLI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 304512