

Indice della Consulenza Tecnica

1.0	<i>Conferimento dell'incarico</i>	<i>pag.</i>	3
2.0	<i>Operazioni peritali</i>	<i>pag.</i>	3
3.0	<i>Criteri di stima</i>	<i>pag.</i>	4
4.0	<i>Risposte al Quesito</i>	<i>pag.</i>	4
5.0	<i>Conclusioni</i>	<i>pag.</i>	6

1.0 - Conferimento dell'incarico

Il sottoscritto *dott. ing. Roberto ROSSI*, c.f. RSS RRT 66A22 D969G, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 6751 nonché all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, contitolare dello "*studio associato di ingegneria & architettura ing. roberto rossi arch. corrado poggi*" con sede in Genova, via Ilice civ. n. 6 int. 4, c.a.p. 16129, tel. 010 - 362.11.95, fax 010 - 860.62.06, partita I.V.A. 03536180106, avendo ricevuto incarico dalla *dott.ssa CANEPA*, Giudice dell'esecuzione nella procedura di espropriazione immobiliare n. 397/08 R.E., relativa all'unità immobiliare sita Genova, via del Campasso civ. n. 11 int. 8, ha provveduto alla stesura della presente Consulenza Tecnica in risposta al quesito posto dal G. E. al fine di poter dar luogo alle operazioni di vendita di cui alla procedura sopra indicata.

2.0 – Operazioni peritali

Dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in data 6 novembre 2008, lo scrivente procedeva alle necessarie indagini ed accertamenti presso i preposti uffici Comunali e dell'Agenzia del Territorio. Provvedeva quindi alle verifiche urbanistico – catastali del caso ed all'acquisizione dei documenti richiesti.

Inviata prontamente le comunicazioni di rito, ritornate al mittente in quanto non ritirate da Parte Esecutata, lo scrivente riusciva a contattare Parte Esecutata nel gennaio del 2009.

Nel contempo la causa veniva sospesa per un anno al fine di permettere alla debitrice di ripianare la propria situazione nei confronti del Condominio.

Trascorso infruttuosamente tale lasso di tempo, nel marzo del 2010 venivano riprese le operazioni peritali inviando nuovamente le comunicazioni di rito.

Non ricevendo risposta, il sottoscritto presentava all'attenzione dell'Ill.mo G.E. richiesta di autorizzazione per l'accesso forzoso, a fronte della quale veniva affidata alla So.Ve.Mo. srl la custodia dell'immobile.

Preso contatto con la sopraccitata società, in data 28 giugno 2010 veniva esperito il sopralluogo, effettuando il rilievo planimetrico dell'unità immobiliare e reperendo esaustiva documentazione fotografica.

A conclusione delle operazioni peritali così condotte, si eseguivano le indagini di mercato necessarie alla valorizzazione del bene oggetto di stima.

A fronte delle situazioni accertate veniva quindi redatta la presente C.T.U..

3.0 – Criteri di stima

Per l'unità immobiliare de quo, lo scrivente ha ritenuto opportuno, al fine della massima attendibilità delle determinazioni raggiunte, procedere con il "metodo per comparazione diretta", assumendo a base del processo estimativo la superficie lorda coperta quale parametro tecnico ed il valore unitario, riferito al metro quadrato, quale parametro finanziario, determinato sulla scorta di recenti compravendite di immobili simili nella medesima zona.

La stima per comparazione diretta si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore degli immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili per caratteristiche e consistenza.

I suddetti valori immobiliari sono stati quindi ricercati e determinati a mezzo di indagini di mercato sulle più recenti compravendite, avendo cura di perequarli con l'appartamento in questione in base a parametri oggettivi di natura intrinseca quali la consistenza, l'esposizione, lo stato di conservazione, lo stato di manutenzione, la tecnologia costruttiva, il grado di finitura, etc., a valutazioni di natura estrinseca quali l'ubicazione, la facilità di parcheggio, la distanza dei mezzi pubblici, le infrastrutture, etc. nonché ai comodi ed agli incomodi propri del cespite.

4.0 - Risposte al Quesito

Verificata anzitutto la completezza della documentazione in atto ai sensi dell'art. 567 c.p.c., lo scrivente procedeva ad una sommaria descrizione del bene in questione

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, contraddistinta dall'int. 8, del civ. n. 11 di via del Campasso in Genova, è sita al piano terzo di un edificio avente destinazione d'uso residenziale ubicato nel quartiere di Sampierdarena.

L'unità immobiliare de quo risulta composta da un soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni, ed un corridoio.

La rifinitura delle pareti é realizzata con semplice tinteggiatura, mentre nei bagni e nell'angolo cottura è presente un rivestimento in piastrelle.

Tutti i soffitti risultano tinteggiati con pittura di colore bianco e la pavimentazione dei vari locali è formata da piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno ad anta unica a scomparsa tipo scrigno, i serramenti esterni sono in alluminio rivestito di PVC e dotati di persiane.

L'appartamento in questione è provvisto di impianto elettrico, citofonico e ricezione televisiva, il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano.

L'appartamento risulta censito al Catasto Urbano dell'Agenzia del Territorio di Genova alla sessione SAM, foglio 38, particella 270, subalterno 8 e confina a est con distacco, a nord e a sud con altri appartamenti del medesimo stabile ed ad ovest con la pubblica via.

Per quanto attiene il processo estimativo si evidenzia che il valore attuale del cespite in questione, tenuto conto dello stato manutentivo, è ricompreso:

- tra 1.200,00 e 1.700,00 €/mq;

Ne consegue che:

valore unità immobiliare c.ca 76,00 mq x 1'500,00 €/mq =€ 114'000,00

Si evidenzia infine che la distribuzione interna presenta alcune difformità sia rispetto alla documentazione catastale che alla istanza ex art. 26 L. 47/85, prot. 1417/2000, presentata presso il Comune di Genova in data 14 marzo 2000.

Tali elementi vanno quindi a decrementare il valore dell'unità immobiliare, per un importo pari a circa € 2.000,00 (corrispondente all'1,75%) mentre lo stato manutentivo del fabbricato, essendo in linea con le quotazioni dell'osservatorio immobiliare, non incide sulla quotazione.

L'esecutata, [REDACTED] risulta unica proprietaria dell'unità immobiliare in questione, come risulta dall'atto di compravendita del notaio COLA del 3

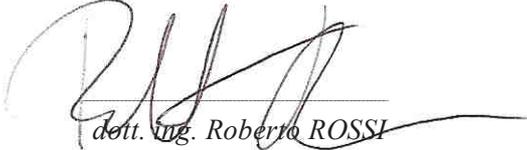
dicembre 2003, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova l'11 dicembre 2003 al [REDACTED]

5.0 - Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto si stima il valore della quota dell'unità immobiliare di proprietà della [REDACTED] in € 112'000,00.

Ritenendo con tutto ciò di avere espletato nel migliore dei modi l'incarico affidatomi nel solo interesse di giustizia, resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento ed approfondimento.

Genova, 30 Giugno 2010


dott. Ing. Roberto ROSSI