

R.E. 846/2012

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A. Avv. E. Picedi Benettini

contro

debitori esecutati

G.E.: dott. F. Davini

RELAZIONE DI STIMA

Appartamento sito nel Comune di Campomorone (GE) Via Laboi civ. 34 int. 5

Il sottoscritto Geom. Rocco Attinà, libero professionista, con studio in Genova Via Isonzo n. 38C Rosso, tel. 010/387556-393685, iscritto nei Ruoli dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nei Ruoli dei Periti ed Esperti della C.C.I.A.A. di Genova al n. 1552, con ordinanza del Giudice dott. Franco Davini nominato C.T.U., in data 12.06.2013 si impegnava a rispondere ai quesiti di seguito esplicitati:

- 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 a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali; ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne nei casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;
- c) faccia constatare 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 l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza dei 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 sulle 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.)
 5. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
Dovranno essere indicati:
 - le iscrizioni ipotecarie;
 - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
 - 6 la verifica della regolarità edilizia ed 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. In caso di riscontrate irregolarità specificare il costo della loro eliminazione se possibile.

7 Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, la certificazione energetica

- d) Nel caso si tratti di quota indivisa verificare 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; fornire altresì la valutazione della sola quota indivisa.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Appartamento sito nel Comune di Campomorone (GE) contraddistinto dal civico 34 di Via Laboi distinto con il n. interno 5, posto al piano secondo sottotetto e composto da ingresso, cucinino, soggiorno, due camere e bagno. La Via ove è ubicato l'immobile è stretta e percorribile a piedi o con un piccolo automezzo.

1.1 Identificativi catastali:

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio Comune di Campomorone con i seguenti dati:

Foglio 10, Particella 215, sub 4, Categ. A/5, Classe 1, Consistenza vani 4,5 e R.C. € 134,80.

1.2 Dati tecnici:

Superficie lorda = mq. 61 circa

Altezza m. 2,45 circa.

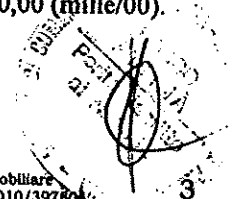
1.3 Confini:

L'appartamento confina:

- a nord/est muro perimetrale su distacco e vano scala;
- a sud/est muro perimetrale su distacco;
- a sud/ovest muro perimetrale su distacco;
- a nord/ovest muro perimetrale su distacco.

1.4 Regolarità catastale:

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto viene erroneamente indicata la dispensa anziché il bagno. Inoltre l'accesso al soggiorno risulta spostato. Bisognerà procedere ad un aggiornamento grafico catastale per errata esposizione il cui costo onnicomprensivo della parcella del tecnico e dei diritti dell'Agenzia delle Entrate sarà di circa € 1.000,00 (mille/00).



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Caratteristiche zona:

Periferica residenziale/agricola con parcheggi. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.2 Caratteristiche zone limitrofe:

Agricola.

2.3 Collegamenti pubblici:

Scarsi.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dall'esecutat _____ che risiede all'interno dell'immobile come risulta da un controllo effettuato presso l'ufficio anagrafe.

In data 7 e 8 ottobre 2013 l'esecutat _____ tramite fax ha trasmesso al sottoscritto copia del contratto di locazione dell'immobile oggetto di pignoramento. La locazione è stata stipulata per lo svolgimento esclusivo di magazzino/ufficio tra l'esecutat _____ e la società "Genova Distribuzione srl" (conduttore) nella persona del legale rappresentante pro tempore Sig. Milis Giovanni, con decorrenza dal 01.03.2013 al 01.03.2019, ad un canone di locazione di 1.800,00 (milleottocento/00) annue oltre spese di amministrazione pari a € 50,00 (cinquanta/00) mensili. Il contratto è stato registrato a Genova in data 28.03.2013 al n. 2769.

Da una visura effettuata presso il Comune di Campomorone il _____, cointestatario dell'immobile e anch'egli esecutato, risulta trasferito in data 24.11.2010 nel Comune di Sciacca.

4. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI DAL 02.11.1992 AL 21.11.2012

4.1. Trascrizioni

- In data 20.10.1995 Reg. Part. N. 16658, trascrizione atto notarile pubblico di compravendita per l'immobile oggetto di stima a rogito Notaio Emanuele Clavarino in Genova, stipulato in data 13.10.1995 a favore del Sig. Ciuffardi Vittorio contro i Sigg. Piazzetta Gianni e Castagnino Filomena, per la quota di ½ ciascuno.

- In data 24.12.1998 Reg. Part. N. 21397, trascrizione atto notarile pubblico di compravendita per l'immobile oggetto di stima a rogito Notaio Flavio Morra in Genova, stipulato in data 09.12.1998 a favore del Sig. Raffaghelli Paolo contro il Sig. Ciuffardi Vittorio.

- In data 08.07.2005 Reg. Part. N. 19928, trascrizione scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Federico Solimena in Genova, in data 09.06.2005 a favore dei _____ per la quota di ½ ciascuno contro il _____

7. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del PUC – Piano Urbanistico Comunale il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona EC – agricola/prativa.

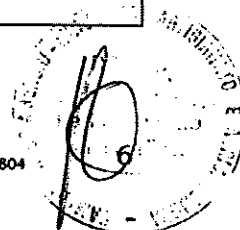
8. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato in riferimento al D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 (ex legge 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	In muratura – condizioni sufficienti
Solai	In laterizi e cemento armato – condizioni sufficienti
Copertura	Tipologia: a falde con tegole – condizioni sufficienti.
Scale	Tipologia: a rampe parallele in cemento armato – ubicazione: interna – condizioni buone.
Balconi	Il fabbricato non possiede balconi.
Piani dell'edificio	Il caseggiato di tre piani oltre un piano terra.

Componenti edilizie costruttive	
Pavim/ne esterna:	Marciapiede antistante il portone in cemento - condiz. sufficienti
Pareti esterne	Muratura – rivestimento: intonaco in arenino alla genovese – condizioni scadenti
Portone atrio	Tipologia: a doppia anta in alluminio anodizzato e vetro condizioni buone
Scale	Gradini con pedate e alzate in marmo, pavimento atrio in ceramica – pareti atrio e pareti scale in tinta lavabile – pavimenti pianerottoli in ceramica - condizioni buone.
Porta caposcala	Anta singola blindata rivestita in legno – condizioni: buone
Porte interne	In legno - condizioni: buone.
Infissi	finestre: doppia anta a battente in alluminio e vetro con taglio termico con zanzariere condizioni buone – persiane in alluminio condizioni buone.
Cucininio	Pavimento in ceramica e pareti in parte rivestite con piastrelle in ceramica – condizioni: buone.
Servizio igienico	Pavimento e pareti in piastrelle di ceramica completo di vasca, bidè, wc e lavabo – condizioni: buone.
Pavimenti	in ceramica – condizioni: buone.
Pareti	In tinta lavabile – condizioni: buone.



Impianti	
Citofonico	presente
Ascensore	No
Gas	Alimentazione a gas metano
Elettrico	Sottotraccia
Fognatura	allacciata alla rete comunale
Idrico	Sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Termico	Dotato di riscaldamento autonomo con calderina a gas anche per la produzione di acqua calda.

10. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1 Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione tenendo conto anche che la costruzione è stata edificata a fine '800.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

10.2 Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* applicando i valori minimi; inoltre si è tenuto conto dello stato dei prospetti dell'edificio.

Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

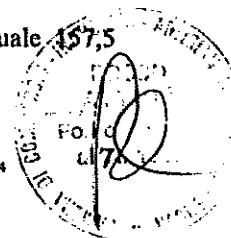
10.3 Stima del valore a base d'asta

Appartamento della superficie complessiva commerciale pari a mq. 61 circa.

mq. 61 x €/mq. 870,00 = € 53.070,00 arrotondato ad € 53.000,00 (cinquantatremila/00).

11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di certificazione energetica n. 38506 rilasciato in data 08.10.2013 Valore Attuale 157,5 kWh/mq. anno.



12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti.

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

Operazioni peritali e accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- 1 nomina con ordinanza quale esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. F. Davini;
- 2 giuramento in sede dell'udienza in data 12.06.2013;
- 3 comunicazione agli esecutati con raccomandate per sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 17.09.2013;
- 4 n. 2 sopralluoghi presso l'immobile di cui uno in data 30 settembre con accesso;
- 5 n. 1 sopralluogo presso l'Agenzia del Territorio;
- 6 n. 1 sopralluogo presso il Comune di Campomorone;
- 7 n. 1 sopralluogo presso il Notaio Solimena per richiesta copia atto di acquisto;

Ritenendo di aver assolto all'incarico conferito, a disposizione per ogni altra eventuale incombenza e/o chiarimento, il sottoscritto si rassegna.

Genova, 16 ottobre 2013

Il Perito
Geom. Rocco Attina

