

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dottoressa Canepa**

**Esecuzione nr. 240/09 R.E.**

**Promossa da :Banca Nazionale del Lavoro**

**contro**

**Autuori Paola**

**Oggetto: Immobile in Davagna Via Premanego civ. 3**

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**

Il sottoscritto Dr. Carlo Bosisio con studio in Genova Corso A. Podestà civico 8 interno 5 sin. Perito iscritto alla C.C.I.A.A. di Genova al numero 1911 e Consulente Tecnico del Tribunale è stato designato Consulente Tecnico d'Ufficio con ordinanza del 30 settembre ed ha prestato giuramento il giorno 06 ottobre.

In evasione all'incarico ricevuto lo scrivente in primo luogo procedeva ad effettuare un sopralluogo di verifica generale ed ad acquisire presso l'Agenzia del territorio di Genova Sezione Catasto la documentazione catastale al fine della verifica ed acquisizione delle certificazioni catastali dell'immobile.

Venivano quindi effettuate le relative indagini di mercato atte a stimare il bene.

Si tratta di un appartamento ubicato in Davagna , piccola località di 1900 abitanti a 30 km dal centro di Genova, nella alta Val Bisagno a 550 metri slm. L'immobile si trova in Via Premanego civ. 3 a pochi metri dal Municipio , è posto al piano secondo (ultimo) con accesso indipendente segnato con la lettera C di una abitazione realizzata all'inizio del secolo scorso .

Le condizioni esterne dell'edificio sono mediocri, la facciata risulta intonacata e pitturata, la copertura è a falde con orditura in legno e copertura in tegole alla marsigliese.

L'appartamento con esposizione verso nord, est, ovest, si compone scala di accesso , piccolo ballatoio antistante l'ingresso, ingresso, due

camere, cucina e piccolo bagno. Cfr plan.all.1

L'appartamento è sprovvisto d'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda, l'impianto elettrico vetusto è sottotraccia , non a norma, sprovvisto di salvavita.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è molto mediocre,i pavimenti sono in graniglia alla genovese di modesta fattura,il pavimento del bagno è ricoperto da fogli di linoleum , le pareti sono piastrellate, il bagno di ridottissime dimensione ospita solo il vater e un lavandino. E' dotato di piccola finestra. La cucina ha le pareti piastrellate sino ad H. 160.

Le finestre sono in legno, una persiane è in alluminio in ottimo stato, le altre tre sono in legno . Le porte sono in legno, cieche, coeve alla casa.La porta caposcala è in alluminio colore verde.

#### **Confini**

Strada vicinale Campo – Premanego, distacco versa strada comunale mappali 368 e 178 del foglio 38 del Catasto terreni di Davagna.

#### **Consistenza**

Il calcolo della superficie è stato eseguito utilizzando i seguenti criteri:

**Sup. Lorda**= i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Sup. lorda mq 54,00

#### **Posizione Catastale:**

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Davagna fg 38, mappale 241, sub 4, cat. A/4, classe 2, vani 4 R.C. €. 159,07.(cfr visura all.2)

#### **Valutazione.**

Tenuto conto dello scopo della presente stima, lo scrivente dalle indagini svolte in loco e nelle località limitrofe,ha rilevato le seguenti quotazioni:

Abitazioni da ristrutturare €/mq 1.000 – 1.400

Il prezzo esposto tiene conto dei seguenti elementi:

ubicazione: centrale, silenziosa, ben soleggiata

dimensioni delle unità: mq 54

piano secondo ( ultimo): vista panoramica

possibilità di parcheggio pubblico : elevate

grado di finiture : mediocri

grado di finiture dell'edificio : modeste

condizioni attuali delle unità immobiliare:da ristrutturare

futuri costi di ristrutturazione stimabili in €/mq 400 pari a circa €. 22.000

Tenuto conto di quanto sopra esposto lo scrivente ritiene congruo

indicare come il più probabile valore attuale a prezzi correnti di mercato

il valore unitario di €/mq 1300 \* mq 54 = €. 70.200

### **Posizione locativa e provenienze**

L'appartamento risulta libero da contratti di locazione. Il perito dichiara che l'immobile non è soggetto ai vincoli previsti dal D.L.vo. 29/10/1999 nr. 490.

Proprietà: L'appartamento risulta essere di proprietà di **Autuori Paola nata a Torre del Greco ( Napoli) il 22/06/1975 ; nubile, residente in Genova Via delle Tofane civ. 92 interno 4, nubile.** L'immobile è stato acquistato con rogito a ministero notaio Maria Paola Cola di Genova il 29/12/2005 nr. 10178/7271 registrato a Genova 30/12/2005 nr. 10998 ( 1T) e trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Genova il 02/01/2006 al RPN 27 e RG 38.

L'edificio risulta costruito in data anteriore al 1 settembre 1967.

Lo scrivente non ha rilevato difformità tra la planimetria e lo stato attuale.

### **Iscrizioni e trascrizioni :**

Ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il 02/01/2006 al RPN nr. 13 e RG n. 40 a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa per la somma di €. 160.000 contro Paola Autuori.

Ipoteca legale iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova l' 11 ottobre 2006 al RP Nr. 11472 e RG n. 48783 a favore della Gest Line spa con sede in Napoli ora Equitalia Polis Spa per la somma di €. 11.285,86 contro Paola Autuori

Verbale di pignoramento trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il 12/06/2009 RP nr. 13103 e RG nr. 18603 fino alla concorrenza di €. 130.000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa contro Paola Autuori.

Il sottoscritto ritenendo di aver ottemperato con coscienza ed equità nell'assolvere il quesito formulato dall'III. Giudice Istruttore, deposita la presente Relazione Tecnica restando a disposizione per eventuali chiarimenti e integrazioni in merito.

Genova li, 30 ottobre 2009

In fede



Dr. Carlo Bosisio

La presente relazione è formata da nr.4 pagine dattiloscritte e dagli allegati elencati:

Allegato 1: planimetria catastale dell'appartamento

Allegato 2: Misura catastale

Fotografie interni ed esterni