

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza tecnico estimativa nel giudizio a rif.N.573/08

Causa promossa da:

Condominio di via R.Parodi,3 - Genova **-attore(Avv. A. Saviotti)**
contro

MEMORIA DEL C.T.U. Dott.Arch. Annalisa Cirilli

Convocato dall'Ill.mo G.E., in data 12 febbraio 2009, 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 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 nella data del giorno 25 febbraio 2009, alle ore 10,30, in Genova Sampierdarena, via Rosetta Parodi 3/1; di tale termine le parti venivano informate, con lettera raccomandata AR.

Nella data indicata nell'alloggio era presente la Sig.ra per cui è stato possibile ispezionare l'alloggio.

Dal confronto dell'appartamento, come sopra visionato, con la planimetria catastale dello stesso, ritirata presso l'Ufficio del Territorio in base ai dati del certificato in atti ritengo vi sia una sostanziale corrispondenza, salvo forse qualche non significativa modifica, non rilevante ai fini della regolarità edilizia.

Di conseguenza, esaminati gli atti ed in base agli elementi acquisiti, espongo le seguenti risposte ai quesiti:

Trattasi di appartamento posto in edificio di popolare abitazione, ubicato in Genova Sampierdarena, zona del Campasso, via Rosetta Parodi civ. 3 int. 1, primo piano; in edificio costruito attorno all'inizio '900.

Il fabbricato ha sedime con forma planimetrica regolare seppur articolata, con due numeri civici 1 e 3; risulta elevato di n° 7 piani fuori terra, con destinazione d'uso esclusivamente abitativo.

Il fabbricato poggia su fondazione continua e presenta struttura perimetrale in murature portanti con muri internodi spina, il tutto secondo corrette tecniche costruttive del tempo di costruzione; lo stato delle parti condominiali è in condizioni normali seppur scadenti; non è presente impianto d'ascensore.

L'appartamento in esame, posto al piano primo è di testata ed è individuato dall'interno n°1.

Presenta affacci contrapposti su esposizione ad est su distacco e a ovest su cortile, nel complesso l'esposizione è sfavorevole poco luminosa trattandosi di 1° piano e per le ridotte larghezze di visuale.

L'articolazione funzionale interna è assai semplice seppure abbastanza funzionale.

Sono state recentemente eseguite migliorie e riordini.

Elementi propri dell'unità immobiliare:

- Pavimenti in piastrelle ceramiche in tutti i vani; in condizioni normali di lucidatura.
- N° 1 servizio sistemazione di impianto corrente: dotazione con tazza wc, bidet, lavandino e piatto doccia.
- Vano cucina in condizioni normali di funzionalità; con dotazione corrente.
- L'impianto di riscaldamento è autonomo.
- Serramenti interni in legno di essenza corrente, in ordine.
- Persiane (in metallo) sono in buone condizioni di conservazione.

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

appartamento posto al 1° piano, in buone condizioni di manutenzione, all'interno si rileva la seguente consistenza (misure nette)

- vano di ingresso- soggiorno di mq 15,00 ca;
- 1° camera Est di mq 14,00 ca;
- 2° camera Est di mq 12,00 ca;
- cucina Ovest di mq 13,00 ca;
- servizio di mq 4,00 ca;
- corridoio interno di mq 3,00 ca;
- ripostiglio di mq 1,50 ca.

Per una superficie netta totale di mq 62,50 ca.

La superficie complessiva lorda di mq 82,00 ca.

Con i seguenti confini:

a Nord: int. 2, vano scala, int. 3;

a Est: perimetrale su distacco;int.3;

a Sud: testata su cortile;

a Ovest: distacco su cortile.

Dati catastali: l'immobile risulta iscritto al NCEU del Comune di Genova (Codice D969Q)

Sez.SAM al Foglio 43 particella 120 sub. 21; con i seguenti dati di classamento:

categoria A/4; classe 3; vani 5 rendita € 309,87; intestato a per ½ e

..... per ½ .

Agli attuali proprietari, l'immobile è pervenuto per compravendita a rogito del Notaio Andrea PIERMARI, in data 07/07/2005; registrata a Genova il 28/07/2005 al n°5982 serie 1T; trascritta a Genova il 29/07/05 a n.ri 37722/22871.

Stima del bene

Dall'analisi di tutte le informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene 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 attuale, di alloggio libero da locazione e in considerazione del buono stato di manutenzione rilevato.

L'unità immobiliare è abitata dai Sig.ri ivi residenti a seguito di accertamento eseguito presso l'Ufficio Anagrafe di Genova in data 27/02/2009 (all. B).

A) stima a costo di ricostruzione;

incidenza area mc.245x € .80,00= € .19.600,00

costo di costruzione mc.245x € .350,00= € .85.750,00

Valore per "consistenza" € .105.350,00

B) stima a valor commerciale: superficie commerciale mq.82,00

valore unitario €/mq 1.300,00

Valore commerciale € .106.600,00

C) stima a capitalizzazione di reddito:

Reddito annuo presunto € . 4.000,00

Detrazioni (spese, imposte) € . 800,00

Reddito netto presunto € . 3.200,00

Tasso di capitalizzazione: 3%

Valor capitale € .106.600,00

STIMA DELL'ALLOGGIO (media arrotondata di A+B+C) € . 106.000,00

2-Stato di occupazione degli immobili.

Attualmente l' unità immobiliare è abitata al Sig.ri

3-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 iscrizione di ipoteca volontaria a favore del SANPAOLO IMI spa in data 29/07/2005, al

R.P. n° 9175 e R.G. n° 37723, nascente da atto di mutuo.

Risulta eseguito il pignoramento a favore del Condominio di via Rosetta Parodi civ. 3 – Genova;

trascritto a Genova in data 05/08/2008; R.P. n°20192 e R.G. n°30741; contro

L'immobile in esame risulta edificato anteriormente al 01/09/1967, (ai fini della Legge 47/85 e successive) presumibilmente attorno al '20; si presenta regolarmente sotto il profilo normativo, avuto anche riguardo al disposto della Legge 47/85 ed in conformità con il vigente strumento urbanistico PUC approvato con delibera DPGR n° 44 del 10/03/2000.

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

Tanto per l'incarico ricevuto.

In fede

Il C.T.U.

Dott. Arch. ANNALISA CIRILLI

Genova 30/03/2009

ALLEGATI

- planimetria di zona
- certificato di residenza
- documentazione fotografica
- n.1 planimetria catastale dell' U.I.U.

ESTRATTO

TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzione immobiliare N.573/08
Promossa da. Condominio via Rosetta Parodi civ. 3
Debitore
Esperto Dott.Arch.Annalisa CIRILLI

Descrizione immobili:
intestati a :

–APPARTAMENTO in GENOVA Sampierdarena via Rosetta Parodi civ. 3 int. 1
di superficie lorda mq.82 ca.;
l’immobile risulta iscritto al NCEU del Comune di Genova Sez.SAM
al Foglio 43 particella 120 sub. 21; con i seguenti dati di classamento:
categoria A/4; classe 3; vani 5 rendita € 309,87

Confini:
a Nord: int. 2, vano scala, int. 3;
a Est: perimetrale su distacco; int. 3;
a Sud: testata su cortile;
a Ovest: distacco su cortile.

Stato di possesso L’ unità risulta libera da locazioni
Formalità che resteranno
a carico dell’acquirente Vedere relazione peritale
Formalità non opponibili
all’acquirente o che verranno
cancellate Vedere relazione peritale
Regolarità edilizia e
urbanistica Gli immobili si presentano regolamentare
Valore stimato Valore € 106.000,00(centoseimila/00)