

Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 – 16043 Chiavari (GE)
Tel. 0185.300276 – 335.6680360
email: alberto.caravelli@fastwebnet.it – pec. alberto.caravelli@geopec.it

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE VII Fallimenti ed esecuzioni immobiliari

All'Ill./mo Giudice dell'esecuzione

Dott. Bianchi Daniele

R. ES. n° 406/2014 PROMOSSA DA

BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

CONTRO

.....

Il sottoscritto Geom. Caravelli Alberto, nato a Chiavari il 05/09/1963 e residente a Chiavari, Trav. C.so Valparaiso 45/20 iscritto all'Albo professionale della categoria al n° 2199 con Studio in Chiavari, Via G. Raggio 43, iscritto nell'Albo dei consulenti del Tribunale di Genova, veniva nominato CTU nel procedimento in corso con incarico di rispondere al 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 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 al-

tresi riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga 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;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

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 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 edificato-

ria 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 ad uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.).

5. l'esistenza di formalità, vincoli e 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 e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, 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 specifici il costo della loro eliminazione se possibile.

7. Rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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, fornisce altresì la valutazione della sola quota indivisa.

Il sottoscritto prestava giuramento di rito presso il Tribunale di Genova.

RISPOSTA QUESITI

a) Viene allegato alla presente come allegato 1 estratto di mappa riguardante l'inserimento del fabbricato, insistente sul mappale 210 del foglio 14 del Comune di Chiavari.

Non viene rilasciata certificazione di destinazione urbanistica in quanto l'area circostante la costruzione è da considerarsi pertinente al fabbricato ad uso ricovero auto.

Viene allegato alla presente come allegato 2 certificato delle variazioni e trascrizioni relative all'immobile.

b) Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo presso l'immobile in oggetto in data 26/11/15 alla presenza dell'incaricato della ditta SO.VE.MO. SRL, istituto nominato dal Tribunale di Genova per la vendita dell'immobile nella persona dell'Ing. Bazzoni.

Lo stesso ha dato incarico a fabbro di fiducia al fine di effettuare ac-

Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 – 16043 Chiavari (GE)

Tel. 0185.300276 – 335.6680360

email: alberto.caravelli@fastwebnet.it – pec. alberto.caravelli@geopec.it

cesso forzoso al box auto oggetto di stima vista l'irreperibilità del pro-

prietario parte convenuta

Trattasi di cespite avente destinazione d'uso box auto ubicato a piano

terreno di costruzione adibita a ricovero auto sia a piano terreno che a piano primo.

L'accesso carrabile e pedonale avviene da Corso Dante mediante strada privata interna che serve altre proprietà ed accesso pedonale da Via Magenta; si accede all'area pertinenziale di manovra tramite cancellata a comando elettrico.

Il fabbricato è stato edificato successivamente a rilascio di licenza edilizia n° 454 anno 1989 Corso Dante 113D con inizio lavori 5/7/90, fine lavori 9/12/92 e certificato di agibilità rilasciato in data 6/4/93.

Il fabbricato si trova in discrete condizioni di mantenimento con rifiniture nella norma, pavimentazione area di accesso e di manovra in autobloccanti, strutture in C.A., coperture a terrazza non praticabili.

Trattandosi di box auto non è esistente impianto di riscaldamento.

L'immobile oggetto di stima è composto da unico vano di ml 5,23 x 2,60 ml ad altezza interna pari a ml 2,40;

Pavimentazione in gres porcellanato, murature perimetrali in C.A., basculante in lamiera zincata tinteggiata in verde.

È presente plafoniera centrale di illuminazione e lavandino con acqua corrente. Lo stesso quindi risulta essere dotato di impianto elettrico ed idraulico. Non esistono certificati di conformità degli impianti esistenti.

Lo stesso è inserito in contesto urbano a circa 70 metri dalla centralis-

Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 – 16043 Chiavari (GE)

Tel. 0185.300276 – 335.6680360

email: alberto.caravelli@fastwebnet.it – pec. alberto.caravelli@geopec.it

sima via denominata Corso Dante ed a circa 500 mt dalla centralissima Via Martiri della Liberazione centro commerciale della città.

Per quanto concerne l'accessibilità la stessa risulta essere ottima nella via di accesso e leggermente penalizzata dalla presenza di pilastro in C.A. antistante l'entrata, posto ad una distanza di ml 3,62 come meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato

La superficie del bene è di mq 13,60 netti e di mq 14,40 lordi.

La superficie di calcolo presa in considerazione ai fini della stima è quella al lordo della muratura comprensiva di $\frac{1}{2}$ delle murature perimetrali.

La superficie di calcolo è quindi di mq 14,40.

Al fine di formulare una corretta valutazione del bene il sottoscritto ha tenuto in considerazione diversi fattori, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche di beni similari oggetto di recenti compravendite, convinzioni personali in base alle proprie esperienze personali, banca dati OMI delle quotazioni immobiliari nella più recente pubblicazione.

Lo scrivente indica in € 3000,00 al mq il valore unitario del cespite ed in € 43.200,00 (quarantatremiladuecento/00) il valore complessivo.

Al fine di procedere alla stima del bene il sottoscritto ha eseguito misurazioni strumentali dello stesso con restituzione grafica della planimetria riferita allo stato attuale dei luoghi.

c) L'immobile risulta essere iscritto all'N.C.E.U. di Genova al Foglio 14 Mappale 210 sub 75 - categoria C/6 - classe 4 - consistenza 14 mq - Rendita € 123,64 - contraddistinto dal n° 74 confina a nord con box

Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 – 16043 Chiavari (GE)

Tel. 0185.300276 – 335.6680360

email: alberto.caravelli@fastwebnet.it – pec. alberto.caravelli@geopec.it

n° 73, a sud con box n° 75, ad est con box n° 51 ed a ovest con area di manovra pertinenziale al condominio (sottorampa).

L'intestazione catastale risulta essere viziata da errori di trascrizione in quanto riporta erroneamente la doppia ditta con medesimi diritti e codice fiscale e la ditta non più proprietaria a seguito di atto giudiziario Tribunale di Chiavari n° repertorio verbale di separazione consensuale con assegnazione beni.

Inoltre è stato erroneamente indicato il nome invece che

Di seguito vengono elencati gli atti riguardanti il cespite.

In data 4/4/1994, nato a il C. F. acquistava il box auto oggetto di stima dalla società “..... & C. società in nome collettivo” con sede in, Via C. F., con Atto Notaio Dott. Carlo Rivara registrato a Chiavari, n° repertorio

In detta data, il Sig. acquistava il cespite in comunione dei beni con la Sig.ra nata a (.....) il giorno C.F. e quindi di fatto la stessa diveniva comproprietaria del bene nella quota del 50%.

Successivamente come già menzionato e più precisamente in data il Tribunale di Chiavari emetteva Atto Giudiziario inerente verbale di separazione consensuale n° repertorio con il quale il bene oggetto di stima veniva assegnato in piena proprietà al Sig., unico proprietario del bene, anche alla data odierna.

Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 – 16043 Chiavari (GE)

Tel. 0185.300276 – 335.6680360

email: alberto.caravelli@fastwebnet.it – pec. alberto.caravelli@geopec.it

Si specifica inoltre che la società “.....” aveva acquistato l'area dei futuri costruendi box della Sig.ra e con Atto notarile registrato a Chiavari in data n° con atto autenticato nella firma del Dott. Notaio Carlo Rivara di Chiavari in data Rep.Reg. a Chiavari n° la società “.....” concedeva allaSRL il diritto di aprire luci, porte e vedute nella sua proprietà prospiciente distinta all'N.C.E.U. di Chiavari con i seguenti dati f.14 mapp. 353 ed inoltre servitù passiva sugli accessi condominiali al piano terra del complesso edilizio in oggetto in favore del mappale 353 del F. 14 di proprietà SRL con facoltà di aprire porte ed oltre al fine di consentire l'accesso carraio da Corso dante alla proprietà SRL ed inoltre garantisce l'esistenza della servitù attiva di passo pedonale e carraio attraverso il passo che da Corso dante arriva al complesso edilizio in oggetto ed inoltre ha esplicitamente costituito il diritto perpetuo di passo carraio a favore dei proprietari del fondo adiacente distinto col mappale 303 del foglio 14 e pedonale e carraio a favore del proprietario del fondo mappale 353 del foglio 14.

Per quanto riguarda la regolarità dei versamenti condominiali, lo stesso risulta essere in regola con i pagamenti in merito alle spese ordinarie e straordinarie fino a tutto l'anno 2015, secondo quanto riportatomi dallo studio Amministrativo Maini Moreno con Uffici in Chiavari, Piazza Cavour 13 tel 0185 307706, amministratore del complesso interpellato dal sottoscritto.

Si fa presente inoltre che le spese addebitate al per l'an-

Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 – 16043 Chiavari (GE)

Tel. 0185.300276 – 335.6680360

email: alberto.caravelli@fastwebnet.it – pec. alberto.caravelli@geopec.it

no 2015 sono ammontate ad € 188,67.

Non risultano registrati contratti di affitto sull'immobile in oggetto.

Per quanto riguarda le trascrizioni, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire ispezione ordinaria sul cespite; da detta ispezione emerge quanto segue:

in data n° rep/..... a firma Dott. Rivani Farolfi

Filippo in Chiavari veniva eseguito atto notarile pubblico riguardante ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo con la Banca Popolare di Lodi SPA a favore di

Successivamente, in data, veniva eseguita trascrizione contro, registro particolare n..... reg. personale n.del pubblico ufficiale giudiziario con repertorio n..... del inerente atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobile sul bene oggetto di stima.

Per quanto concerne la regolarità edilizia, il sottoscritto ha eseguito sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiavari al fine di accertare la conformità del bene.

Da un attento esame del progetto approvato con licenza edilizia n° 454 dell'anno 1989 e dallo stato dei luoghi si può affermare che l'immobile risulta essere conforme alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Chiavari; anche la planimetria catastale risulta essere corretta e quindi non devono essere eseguite pratiche amministrative o aggiornamenti catastali per la vendita dello stesso.

Si allegano alla presente i documenti necessari al fine dell'espletamento dell'incarico peritale.

Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 – 16043 Chiavari (GE)

Tel. 0185.300276 – 335.6680360

email: alberto.caravelli@fastwebnet.it – pec. alberto.caravelli@geopec.it

- Allegato 1 Estratto di Mappa Catastale
- Allegato 2 Certificato delle variazioni e trascrizioni relative all'im-
mobile.
- Allegato 3 Visura catastale e storica e planimetria catastale
- Allegato 4 Progetto approvato Comune di Chiavari
- Allegato 5 Agibilità
- Allegato 6 Atto di provenienza
- Allegato 7 Ispezioni ordinarie
- Allegato 8 Rilievo stato attuale
- Allegato 9 Documentazione fotografica
- Allegato 10 Copia invio Raccomandata
- Allegato 11 Copia Banca dati delle quotazioni immobiliari

Quanto sopra ad evasione incarico conferitomi, resta a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Chiavari, 15/12/2015

Il CTU

Geom. Caravelli Alberto