

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza tecnico estimativa nel giudizio a rif. N. 197/15

Causa promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. creditore procedente(Avv. Sammarco Pieremilio)

contro

[REDACTED] debitore esecutato

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



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza tecnico estimativa nel giudizio a rif. N. 197/15

Causa promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. creditore procedente(Avv. Sammarco Pieremilio)

contro

[REDACTED]

debitore esecutato

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

Convocata dall'Ill.mo G.E., in data 03 Settembre 2015 , 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) rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile;

Si raccomanda a tale proposito di indicare con precisione, nella richiesta di compenso, gli elementi rilevanti per la liquidazione del compenso o della spesa relativi a tale adempimento

d)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.

e)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 quindi stabilito di dare inizio alle operazioni peritali nella data del giorno 05 ottobre 2015 alle ore 10:30, in Genova, in Via Sampierdarena (già Piazza Nicolò Barabino) civ.15 int.8 per poter visionare gli immobili oggetto della perizia; di tale termine le parti venivano informate, con lettera raccomandata AR .

Dal confronto dell' immobile, 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

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

- APPARTAMENTO Via Sampierdarena civ. 15/8 (già Piazza Nicolò Barabino)

Trattasi di appartamento posto in edificio di popolare abitazione ubicata in Comune di Genova, sezione urbana di Sampierdarena.

Trattasi di zona semi-periferica a carattere popolare caratterizzata da costruzioni a schiera riaggregate.

L'edificazione di tale zona urbana risale a fine '800 primi del '900 con successive lievi modifiche.

Il casello autostradale più prossimo Genova Ovest è a circa 4 km.

L'intorno è servito dal trasporto pubblico, sono presenti servizi e negozi nelle vicinanze.



Al fabbricato si accede tramite un volto che si apre su una piccola piazzola carrabile. Trattasi di zona a prevalenza abitativa costituita da edifici con caratteristiche simili a quelle dell'edificio oggetto di stima.

Il fabbricato ha sedime con forma planimetrica regolare con 2 unità abitative per piano, risulta elevato di n° 6 piani fuori terra con affacci a Nord su distacco interno e a Sud su Via Sampierdarena con destinazione d'uso prevalentemente abitativo.

Il fabbricato poggia su fondazione continua e presenta struttura perimetrale in murature portanti con muri interni di spina, il tutto secondo corrette tecniche costruttive del tempo di costruzione; il sistema distributivo interno è costituito da una scala a doppia rampa non è presente impianto ascensore; lo stato delle parti condominiali è in condizioni sufficienti.

L'immobile in esame, è posto al piano quarto ed è individuato dall'interno n°8; presenta gli affacci su esposizione a Nord su distacco interno su cui si affacciano i civ. 11 e 13 di Via Sampierdarena , a Sud su Via Sampierdarena

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

A seguito di controlli e misurazioni, cfr. allegata planimetria U.I.U. (all. A) si ricava: immobile posto al piano quarto , con una superficie lorda di 140 mq ca.

Con i seguenti confini:

- a Nord: perimetrale su distacco;
- a Est: perimetrale su vano scale e int. 7;
- a Ovest: perimetrale su civ. 17 di Via Sampierdarena;
- a Sud: perimetrale su via Sampierdarena.



DATI CATASTALI E PROVENIENZE

A-Dati catastali

l'immobile attualmente risulta iscritto al NCEU del Comune di Genova Sezione Urbana SAM Foglio 41 Particella 307 Sub 14; con i seguenti dati di classamento:

categoria A/4; classe 5; vani 7,5; rendita €.639,12;

Attualmente l'indirizzo in visura catastale è Piazza Nicolò Barabino n.15 int.8 ma per variazione toponomastica del 23/12/2014 n.143778.1/2014 (protocollo n. GE0293305)

l'immobile si trova in Via Sampierdarena civ. 15 int. 8

intestato a :

[REDACTED] per la quota di ½

[REDACTED] per la quota di ½

Provenienza:

Dalla certificazione notarile allegata agli atti si evince che:

Agli attuali proprietari Sig. ri [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile è pervenuto per compravendita a rogito del

Notaio Maria Paola COLA, in data 14/01/2004 numero di repertorio 7468, e trascritto

a Genova il 17/01/2004 al n.1376 del Reg. Gen. e al n. 896 del Reg. Part.



STIMA DEL BENE

Dall'analisi di tutte le informazioni assunte sull' attuale andamento del mercato immobiliare attraverso le valutazioni O.M.I., il borsino immobiliare della F.I.M.A.A. e le agenzie immobiliari e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni 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 è condotta nella condizione attuale, di alloggio libero da locazione e in considerazione dello stato di manutenzione rilevato.

-APPARTAMENTO 1

A)stima a costo di ricostruzione;

incidenza area mc.396,2 x €67,13=	€25.596,00
costo di costruzione mc.396,2 x €268,55=	<u>€106.400,00</u>
Valore per "consistenza"	€132.996,00

B)stima a valor commerciale: superficie commerciale mq.140 ca

valore unitario €/mq 950,00

Valore commerciale € 133.000,00



C) stima a capitalizzazione di reddito:

Reddito annuo presunto €. 3.378,20

Detrazioni(spese,imposte) €. 718,20

Reddito netto presunto €. 2.660,00

Tasso di capitalizzazione: 2%

Valor capitale €. 133.000,00

STIMA DELL'ALLOGGIO (media arrotondata di A+B+C) €.133.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Attualmente l'appartamento è libero da locazioni e occupato dalla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

INDICAZIONI DELLE EVENTUALI TRASCRIZIONI E VINCOLI

Ai sensi del D.Lvo 29.10.'99 n.490 non risultano specifici vincoli sugli immobili.

In base al certificato notarile allegato agli atti risultano:

- Risulta ipoteca volontaria a garanzia di mutuo emesso in data 14/01/2004 n. di rep. 7469 iscritto a Genova il 17/01/2004 Reg. Gen. n. 1377 Reg. Part. N. 402 favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] (quota di 1/2) e [REDACTED] (quota di 1/2)



- Risulta ipoteca legale emesso in data 07/06/2007 n. di rep. 142451/48 iscritta il 18/06/2007 Reg. Gen. n. 26221 Reg. Part. N. 7467 favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (quota di 1/2)
- Risulta pignoramento immobiliare emesso in data 26/03/2015 n. di rep.2099 trascritto il 10/04/2015 Reg. Gen. n.8073 Reg. Part. N. 6122 favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (quota di 1/2) e [REDACTED] (quota di 1/2).

STATO DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile 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 09/10/2015

ALLEGATI:

- documentazione fotografica
- planimetria catastale dell' U.I.U.
- visura catastale



ESTRATTO

TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzione immobiliare N.197/2015
Promossa da. BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.a.
Debitore [REDACTED]
[REDACTED]
Esperto Dott. Arch. Annalisa CIRILLI

Descrizione immobili:

-APPARTAMENTO:

l'immobile attualmente risulta iscritto al NCEU del Comune di Genova Sezione Urbana SAM Foglio 41 Particella 307 Sub 14; con i seguenti dati di classamento: categoria A/4; classe 5; vani 7,5; rendita €.639,12;

Confini:

- a Nord: perimetrale su distacco;
- a Est: perimetrale su vano scale e int. 7;
- a Ovest: perimetrale su civ. 17 di Via Sampierdarena;
- a Sud: perimetrale su via Sampierdarena.

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	L' immobile si presenta regolamentare
Valore stimato TOTALE	Valore € 133.000,00 (centotrentatremila//00)



Planimetria

Data presentazione:13/01/1987 - Data: 04/10/2015 - n. T8041 - Richiedente: CRLNLS74S46D969I

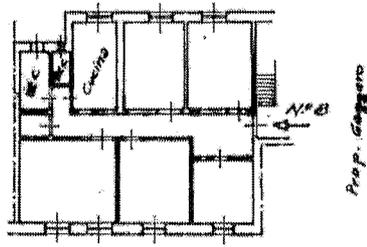
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI (150)
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1978, N. 440

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GENOVA Via SAMPIERDARENA 15/B
Ditta MARCHI G. CARLO nato a Genova il 27/6/1948 GAETI ROSANNA nata a Genova il 24/2/1946
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GENOVA

Partita 5159
Foglio 41
Mappa 307
Sub. 12

Pi. 200 1° h. 3.00

Distacco



Prop. G. Gaggero

Via Sampierdarena

10 metri

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 13 GEN 1987

PROT. N° 1052

Geometra del Geometra
(Firma, nome e cognome del titolare)
Stefano Scavino
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Genova N. 269
Novembre 1966

PROVINCIALE GEOMETRI
STEFANO SCAVINO
13 GEN 1987

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2015 - Comune di GENOVA (D969) - < Sez. Urb. - SAM - Foglio: 41 - Particella: 307 - Subalterno: 12 >
PIAZZA NICOLÒ BARABINO n. 15 piano: 4 interno: 8

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:13/01/1987 - Data: 04/10/2015 - n. T8041 - Richiedente: CRLNLS74S46D969I
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



