

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza tecnico estimativa nel giudizio a rif.N.937/12

Causa promossa da:

BANCA CARIGE S.p.a. -creditore procedente (Avv. R. Cassinelli)

contro

-creditore esecutato

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

Dott.Arch. ANNALISA CIRILLI – C.so Magenta 7/7 – 16125 GENOVA (3478480958)

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza tecnico estimativa nel giudizio a rif.N.937/12

Causa promossa da:

BANCA CARIGE S.p.a. -creditore procedente (Avv. R. Cassinelli)

contro

-creditore esecutato

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

Convocata dall'Ill.mo G.E., in data 03 luglio 2013 , 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.

Oggetto della stima è:

- Appartamento sito a Genova in via Bianchetti, 2/24

Veniva stabilito di dare inizio alle operazioni peritali nella data del giorno 08 agosto 2013, alle ore 14,30 ,in Genova, via Bianchetti civico 2 interno 24; di tale termine le parti venivano informate, con lettera raccomandata AR .

In tale data è stato quindi possibile visionare l'appartamento oggetto della stima.

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, quale lo spostamento della cucina per permettere l'ampliamento del bagno, 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, via Bianchetti civ. 2 int. 24, ottavo piano; in edificio costruito attorno alla prima metà del '900.

Il fabbricato ha sedime con forma planimetrica regolare con tre unità abitative per piano, risulta elevato di n° 8 piani fuori terra, con destinazione d'uso esclusivamente 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; lo stato delle parti condominiali è in condizioni discrete; dal primo piano è presente impianto d'ascensore con diritto di utilizzo.

L'appartamento in esame, è posto all'ottavo piano ed è individuato dall'interno n°24.

L'appartamento presenta impianto di riscaldamento e produzione di acs autonomo con calderina a metano con scarico fumi in canna fumaria.

Presenta affacci su esposizione ad ovest su via Cipresso e a est via Bianchetti, nel complesso l'esposizione è favorevole visto il posizionamento all'ultimo piano che riduce gli effetti delle ridotte larghezze di visuale.

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:

appartamento posto al 8° piano, in normali condizioni di manutenzione, con una superficie netta totale di mq 118,00 ca.

Con i seguenti confini:

a Nord: perimetrale su altro interno stesso civico;

a Est: perimetrale su Via Bianchetti;

a Sud: perimetrale su altro interno stesso civico e vano scale;

a Ovest: perimetrale su Via Cipresso.

Dati catastali: l'immobile risulta iscritto al NCEU del Comune di Genova (Codice D969Q) Sez.GEC al Foglio 11 particella 313 sub. 24; con i seguenti dati di classamento:

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

..... quota parte di $\frac{1}{2}$ e

.....) per la quota parte di $\frac{1}{2}$.

Agli attuali proprietari i Sig.ri l'immobile è pervenuto per compravendita a rogito del Notaio Piero BIGLIA, del 22/01/2007 Repertorio n. 26930/18110, n. 3876 del Registro particolare e n. 6674 del Registro generale.

STIMA DEL BENE

Dall'analisi di tutte le informazioni assunte sull'andamento attuale del mercato immobiliare attraverso le valutazioni O.M.I., il borsino immobiliare della F.I.M.A.A. e le agenzie immobiliari 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 è condotta nella condizione attuale, di alloggio libero da locazione e in considerazione del buono stato di manutenzione rilevato.

A) stima a costo di ricostruzione;

incidenza area mc.339,84x €76,00= €25.827,84

costo di costruzione mc.339,84x = €306,00

€103.991,04

Valore per "consistenza" €129.818,88

B) stima a valor commerciale: superficie commerciale mq.118,00

valore unitario €/mq 1.100,00

Valore commerciale €129.800,00

C) stima a capitalizzazione di reddito:

Reddito annuo presunto € 3.297,00

Detrazioni(spese,imposte) € 701,00

Reddito netto presunto € 2.596,00

Tasso di capitalizzazione:2%

Valor capitale €129.800,00

STIMA DELL'ALLOGGIO (media arrotondata di A+B+C) € 129.800,00

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Attualmente l' unità immobiliare è abitata dai Sig.ri C

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 repertorio n. 26931/18111 a favore di Banca Carige S.p.a. (Reg. gen. n.6675; Reg. part. n. 1579) in data 22/01/2007.

Risulta il pignoramento immobiliare repertorio n. 11109/2012 del 18/12/2012 (Reg. gen. n.810; Reg. part. n. 648) a favore di Banca Carige S.p.a.;

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 09/09/2013

ALLEGATI

- documentazione fotografica
- n.1 planimetria catastale dell' U.I.U.
- certificazione energetica

ESTRATTO

TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzione immobiliare N.937/2012
Promossa da. Banca Carige S.p.a.
Debitore
Esperto Dott.Arch.Annalisa CIRILLI

Descrizione immobili:
intestati a

-APPARTAMENTO in GENOVA via Bianchetti civ. 2 int. 24
di superficie lorda mq.118;
l'immobile risulta iscritto al NCEU del Comune di Genova (Codice D969Q)
Sez.GEC al Foglio 11 particella 313 sub. 24; con i seguenti dati di classamento:
categoria A/4; classe 4; vani 7,5 rendita € 639,12

Confini:
a Nord: perimetrale su altro interno stesso civico;
a Est: perimetrale su Via Bianchetti;
a Sud: perimetrale su altro interno stesso civico e vano scale;
a Ovest: perimetrale su Via Cipresso.

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 € 129.800,00 (centoventinovemilaottocento/00)