

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza tecnico estimativa nel giudizio a rif. N. 910/15

Causa promossa da:

BANCA CARIGE S.p.a.

creditore procedente(Avv. Fabrizio Borchì)

contro

debitore executato

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



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza tecnico estimativa nel giudizio a rif. N. 910/15

Causa promossa da:

BANCA CARIGE S.p.a.

creditore procedente(Avv. Fabrizio Borchi)

contro

debitore esecutato

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

Convocata dall'Ill.mo G.E., in data 01 Marzo 2016 , 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 14 marzo 2016 alle ore 10:30, in Genova, in Vico Chiuso Paggi civ. 4 int. 8 per poter visionare l'immobile oggetto della perizia; di tale termine le parti venivano informate, con lettera raccomandata AR.

In tale data è stato quindi possibile visionare l'immobile.

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 anche se sono presenti alcune lievi difformità con la planimetria catastale legate alla realizzazione di alcuni divisori interni atti a creare due zone ufficio all'interno dell'open-space.

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

- UFFICIO: Vico Chiuso Paggi 4/8

Trattasi di ufficio posto al piano secondo di un edificio ubicato nel Centro storico del Comune di Genova, nel sestiere del Molo.



Trattasi di zona centrale a carattere storico caratterizzata da edifici a blocco.

L'edificazione di tale zona urbana risale ai secoli scorsi con successive modifiche anche per esiti di eventi bellici.

Nello specifico l'immobile in oggetto risulta edificato nella seconda metà degli anni

Novanta del secolo scorso in seguito alla riqualificazione del Centro storico genovese

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.

Trattasi di zona a prevalenza abitativa e commerciale costituita da edifici con

caratteristiche simili a quelle dell'edificio oggetto di stima.

Il fabbricato ha sedime con forma planimetrica abbastanza regolare e risulta elevato di n° 6 piani fuori terra con destinazione d'uso prevalentemente abitativo.

Il fabbricato poggia su fondazione continua in cemento armato, il tutto secondo corrette tecniche costruttive del tempo di costruzione.

L'unità immobiliare in esame, è posta al piano secondo e presenta affacci a Sud-Est su Via delle Grazie, a Sud-Ovest e a Nord-Ovest su Vico Chiuso Paggi.

Date le limitate larghezze di visuale legate alla tipologia di edificazione del centro storico genovese l'ufficio preso in esame non è particolarmente luminoso.

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

L'ufficio posto a piano secondo è al suo interno suddiviso tramite divisorii interni in tre ambienti principali e un piccolo archivio sono inoltre presenti una zona servizi con wc e lavabo e un piccolo ripostiglio i pavimenti sono in laminato le pareti intonacate



presentano zone rivestite in laminato; le condizioni di manutenzione dell'ufficio e delle parti condominiali nel loro insieme sono buone. L'altezza netta interna è di 2.70 m

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

immobile a destinazione ufficio , con una superficie catastale di 78 mq ca.

Con i seguenti confini:

a Nord-Est: perimetrale su int. 9 stesso civico;

a Sud-Est: perimetrale su Via delle Grazie;

a Sud-Ovest: perimetrale su Vico Chiuso Paggi;

a Nord-Ovest: perimetrale su Vico Chiuso Paggi.

DATI CATASTALI E PROVENIENZE

A-Dati catastali

l'immobile attualmente risulta iscritto al NCEU del Comune di Genova Sezione Urbana

GEA Foglio 84 Particella 142 Sub 22; con i seguenti dati di classamento:

categoria A/10; classe 5; consistenza 3,5 vani; superficie catastale 78 mq; rendita

€.1274,36;

intestato a :

 diritto di proprietà 1/1



Provenienza:

Alla proprietà sig. ██████████ l'immobile è pervenuto per compravendita a rogito del Notaio Luigi CASTELLO, in data 24/03/2005 numero di repertorio 37319/17124, e (Reg. Gen. n.15243 Reg. Part. n.9116)

STIMA DEL BENE

Dall'analisi di tutte le informazioni assunte sull'attuale periodo di stagnazione 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 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, a costo di ricostruzione e a reddito.

La stima è condotta nella condizione attuale, di unità immobiliare libera da locazioni e in considerazione dello stato di manutenzione rilevato.

-LOCALE UFFICIO

A) stima a costo di ricostruzione;

incidenza area mc.210,6 x €125,92= €26.518,00

costo di costruzione mc.210,6 x €503,70= €106.079,00

Valore per "consistenza" €132.597,00



B) stima a valor commerciale: superficie commerciale mq. 78 ca.

valore unitario €/mq 1.700,00

Valore commerciale €. 132.600,00

C) stima a capitalizzazione di reddito:

Reddito annuo presunto €. 3.368,00

Detrazioni(spese,imposte) €. 716,00

Reddito netto presunto €. 2.652,00

Tasso di capitalizzazione: 2%

Valor capitale €. 132.600,00

STIMA DELL'ALLOGGIO (media arrotondata di A+B+C) €.132.600,00

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Attualmente l'ufficio risulta locato alla [REDACTED] S.r.l.

(C.F./IVA [REDACTED]) con durata contrattuale 6 anni dal 01/10/2012 al 30/09/2018

con contratto registrato a Genova il 06/10/2013 con modello telematico serie 3T

n.002362



INDICAZIONI DELLE EVENTUALI TRASCRIZIONI E VINCOLI

Ai sensi della legge 1/06/1939 n. 1089 e successivi D.Lvo 29/10/1999 n.490 e D.Lvo 22/01/2004 n.42 l'immobile risulta vincolato per interesse storico artistico.

Risultano inoltre:

- Risulta ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario emessa in data 30/07/2010 n. di rep. 43292/21517 Reg. Gen. n. 26434 Reg. Part. n. 5333 favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Soc. Coop. p. A. contro [REDACTED]
- Risulta ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo emessa in data 01/04/2015 n. di rep. 2706 Reg. Gen. n. 9120 Reg. Part. N. 1371 favore di BANCA CARIGE S.p.a. contro [REDACTED]
- Risulta pignoramento immobiliare emesso in data 14/11/2015 n. di rep. 10970 Reg. Gen. n. 31163 Reg. Part. N. 23000 favore di BANCA CARIGE S.p.a. contro [REDACTED]

STATO DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale tali difformità essendo limitate a partizioni interne non compromettono la regolarità edilizia dell'immobile ma tenuto conto del vincolo presente su tutto in caseggiato bisogna considerare l'adeguamento della planimetria catastale con la situazione attuale tale procedura potrebbe avere un costo di circa €. 1.000,00;

l'immobile risulta comunque in conformità con il vigente strumento urbanistico PUC.

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 10/04/2016

ALLEGATI:

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

