

Dott.Arch.Rossana Cuneo
Tel.010317984-3497550499
Fax 0103773731
rossana.cuneo@archiworldpec.it

Via Montallegro 32 A /47
Genova-16145
cuneoros@hotmail.it

TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio esecuzioni immobiliari
Procedura n. R.E. 431/2011

Promossa da :

Francesco Massa

Maria Spallatrossa

Contro:

Gianni Cristiani

(esecutato)

All'Ill.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione: dr. D. CANEPA

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA
VIA PERCY BYSSHE SHELLEY civ. 17**

Esperto d' Ufficio :

Arch. Rossana Cuneo

Via Montallegro 32 A/47 - Genova

ELENCO DEGLI ALLEGATI

All.to A Riscontro raccomandate inviate

All.to B Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
dell'Agenzia del Territorio

All.to C Visure catastali e planimetria catastale

All.to D Rilievo fotografico

All.to E Certificati anagrafici

All.to F Stralcio P.U.C., Toponomastica e P.T.C.P.

All.to G Risposta Ufficio Agibilità

PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Rossana Cuneo con studio in Genova, Via Montallegro 32 A/47, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 1340, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dal G.E. Ill.mo Dr. D. Canepa, esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 27 ottobre 2011.

L'ill.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

- a) verifichi l'esperto anzitutto 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 del sommario 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;
- c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, 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 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 edificatoria dello stesso o dei 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 delle dichiarazioni 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 il bene risulti 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; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

In relazione all'incarico ricevuto, il perito sottoscritto, avendo:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio , Edilizia Privata del Comune di Genova, Uffici Demografici - Stato Civile del Comune di Genova);
- compiuto, in data lunedì 5 dicembre 2011 alle ore 12,00, l'accesso al bene pignorato, eseguendone il rilievo fotografico e le misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la presente Relazione di Stima.

LOTTO UNICO: box posto al piano terra del fabbricato sito in Comune di Genova Via Percy Bisshe Shelley civ. 17

1) Identificazione del bene

Oggetto del presente provvedimento è l'immobile adibito a box situato nel Comune Genova, Via Percy Bisshe Shelley civ. 17 piano terra.

1.1 - Dati tecnici:

Box: superficie lorda commerciale: circa mq.16

1.2 - Calcolo superficie netta

Circa mq.15,80

1.3 – Identificativi catastali :

L'appartamento, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, con le seguenti coordinate catastali:

Sezione QUA foglio 3, mappale 860, SUB 41, z.c. 6, Cat. C/6, Cl.3 cons.13 mq. R.C. € 173,22.

di proprietà di:

Giannini Christian nato a Genova il 9/10/1971, C.F. GNN CRS 71R09 D969S, per la proprietà di 1/1

1.4 – Regolarità catastale ed edilizia

Non è stato possibile reperire il progetto originario dell'immobile.

Non risulta che l'immobile sia munito di certificato di agibilità.

E' stata reperita, presso l'Agenzia del Territorio, la planimetria catastale dell'immobile, che corrisponde allo stato di fatto.

Si può quindi affermare che l'immobile attualmente ha regolarità edilizia e la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

1.5 – Indagine urbanistica

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10/3/2000 e successiva variante - il fabbricato in oggetto è compreso nella Zona B - sottozona BB CE.

Rispetto alla cartografia del P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – il fabbricato in oggetto ricade nell'ambito 53G Area TU

Ricade nel Piano di Bacino della Provincia di Genova,ambito 14

1.6 Vincoli

Il fabbricato in oggetto risulta oggetto di vincolo idrogeologico dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Risulta, inoltre,ricadente in zona sottoposta a R.D. 3267/23 e s.m.i. vincolo idrogeologico.

1.7- Confini

Il box confina:

- a nord: con corridoio di manovra
- a est: tramite muri perimetrali con terrapieno
- a sud: tramite muri perimetrali con terrapieno
- ad ovest: con box numero 4.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

la zona è semiperiferica, è una strada privata, i parcheggi disponibili sono riservati ai condomini.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici:

La Stazione ferroviaria di Genova Brignole dista circa 4,5 km, l'autostrada a circa km 0,50.

Descrizione del cespite: l'immobile in oggetto si trova al piano terra del civico numero 15 di Via Percy Bisshe Shelley, è contraddistinto da un proprio numero civico.;vi si accede tramite una saracinesca elettrificata.

All'interno del civico 17, vi sono 8 box ,ciascuno dotato di propria saracinesca.

Pavimento: Il pavimento del box è piastrellato, con le classiche piastrelle rosse rettangolari

Pareti e soffitti: Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di color bianco

Porte: La porta di accesso all'area comune dei box è in alluminio, automatizzata; la saracinesca del box è in alluminio non automatizzata.

Impianti: Elettrico sottotraccia.

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione.

Il cespite si trova in una zona semiperiferica della città, la cui commercialità è buona, in quanto si tratta di una strada privata con immobili di buona finitura.

Nelle immediate vicinanze, nell'adiacente Corso Europa, sono presenti esercizi commerciali di diverso genere quali farmacia, negozi e fermata dell'autobus.

3. STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile risulta di proprietà del signor :

GIANNINI CHRISTIAN nato a Genova il 09.10.1977

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

5.FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI che saranno cancellati

5.1. Iscrizioni :

- **25.07.2007 RPN. 9667 – Ipoteca volontaria** a favore BANCO DI SAN GIORGIO – contro **Giannini Christian e BLUNTI S.A.S. di Christian Giannini & Co.**, in qualità di debitore non datore di ipoteca, per la somma di Euro 80.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 40.000,00 , durata anni 10. di sua proprietà pari ad 1/2 per Euro 24.531,74 a fronte della capitale di Euro 12.265,87.

5.2 Pignoramenti

- **04.07.2011 RPN. 15944 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Genova in data 17.06.2011 al signor **Giannini Christian a favore di Massa Francesco** nato a Genova il 15.04.1967.

5.3. Altre trascrizioni: Nessuna

5.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Non si e' potuto verificare se l'immobile abbia dei costi di amministrazione

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 Attuali proprietari

L'immobile descritto in calce a tutto il 22.02.2011 risulta di proprietà del signor:

GIANNINI CHRISTIAN nato a Genova il 09.10.1971, codice fiscale GNN CRS 71R09 D969S, quanto al diritto di proprietà per 1/1.

7.2 Storia catastale ipotecaria del bene

All' esecutato il bene pervenne in forza di atto compravendita del Notaio Ernesto Falzone in data 05.05.1999 rep. n.39204 trascritto all'Agenzia del Territorio di Genova il 17/05/1999 dalla signora Salati Franca nata a Savona il 10.06.1933.

8. STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA

8.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

8.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio

F.I.A.I.P.;

acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati

8.3. Stima del valore a base d' asta

Lotto unico: appartamento della superficie commerciale pari a mq. 16

mq. 3.000,00 €/mq. = € 48.000,00

Valore dell'immobile : € 48.000,00

Dato il basso valore precedente non si ritiene sia necessario applicare una detrazione del 10% per determinare il valore della piena proprietà in pronta liquidazione, pertanto **il valore del cespite pignorato, formato da immobile di circa mq.16, risulta essere di :**

€ 48.000,00 (Euro quarantottomila/00)

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell' immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1 – Operazioni peritali

- giuramento in sede dell' udienza in data 27/10/2011 di fronte dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, Dott.Canepa ;
- determinazione del sopralluogo in data 28/11/2011 mediante invio di raccomandata all' esecutato;
- non potendo accedere all'immobile in tale giorno, si procedeva ad effettuare l'accesso il giorno 05/12/2011 alle ore 12,00

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale;
- accesso presso l' ufficio visura progetti del Comune di Genova per l' acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;
- richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità;
- verifiche eseguite presso l' ufficio condono edilizio per la verifica di pratiche di sanatoria e richiesta delle relative copie;

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari

Genova, 12/01/2012

Dott.Arch.RossanaCuneo