

Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 - 16043 Chiavari (GE)
Tel. 0185.300276 - 335.6630360
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. Franco Davini

R. ES. n° 610/2015 PROMOSSA DA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

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 pro cedente 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 altresì

Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Vis G. Raggio 43 - 16043 Chiavari (GE)
Tel. 0185.300276 - 335.6680360
email: email: alberto.caravelli@fastwebnet.it - pec: Alberto.caravelli@geopac.it

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 emerge 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-

Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 - 16043 Chivari (GE)
Tel. 0185.500276 - 537.6680360
email: alberto.caravelli@fastwebnet.it - pec: Alberto.caravelli@geopec.it

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.



Geom. Alberto Caravelli

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

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 al rito presso il Tribunale di Genova.

RISPOSTA QUESITI

a) Viene allegato alla presente come allegato 3 estratto di mappa riguardante l'inserimento del fabbricato insistente sul mappale 83 del foglio 79 del Comune di GENOVA/C.

Non occorre certificazione di destinazione urbanistica.

Viene allegato alla presente come allegato 4 certificato delle variazioni e trascrizioni relative all'immobile così elencate:

- con Atto a rogito Notaio [redacted] di Genova in data 29/04/1981, n° Rep. 101459, Reg.to a Genova il 14/05/1981 al n. 10151, trascritto a Genova il 19/05/1981 ai numeri 11862/949, i Signori [redacted] e [redacted] acquistano dalla [redacted] Società per Azioni, con Sede in Genova, in Genova nella casa n.35 di Via Cornigliano, appartamento segnato col n. int. 33 della scala B, posto al quinto piano, composto di ingresso, corridoio, bagno, quattro

Firmato Da: CARAVELLI ALBERTO Emesso Da: ARIBAPEC S.P.A. NS CA 3 Serial#: 570308eb72dec19024912ab1a0148bbf



Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 - 16045 Chiavari (GE)
Tel. 0185.300276 - 335.6680360
email: alberto.caravelli@fastwebnet.it - pec: Alberto.caravelli@geopec.it

camere, poggiolo, ripostiglio, confinante: a nord con muro perimetra-

le, ad est con muro perimetrale, a sud con appartamento int. 32 scala

B e vano scala, ad ovest con appartamento int. 32 B, vano scala e

muro perimetrale, in catasto NCEU di Genova, Fgl 79 Mapp. 83 sub

43 Cat. A/3, Cl 5 vani 6,5 (è stata approvata Denuncia di variazione

allegata alla domanda di Voltura).

- con Atto a rogito Notaio [redacted] di Genova in data 27

Giugno 1983, Rep. 31466, Reg.to a Genova il 15 Luglio 1983 al n.

13928, trascritto a Genova il 26 Luglio 1983 ai numeri 18765/14545,

la Sig.ra [redacted] vende la sua quota di 1/2 sull'immobile di cui

sopra al Signor [redacted]

- in data 31 Maggio 2001 viene omologato dal Tribunale di Genova il

verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, rep. 1011,

trascritto a Genova il 7 Settembre 2001 ai nn. 26334/17781, in forza

del quale viene assegnata la quota di 1/2 del sopracitato immobile alla

Signora [redacted]

- con Atto a rogito Notaio [redacted] di Genova in data 22 Aprile

2004, n. Rep. 53207, Reg.to a Genova il 22 Aprile 2004 al n. 3213,

trascritto a Chiavari il 29 Aprile 2004 ai nn. 18922/11238, i Signori

[redacted] e [redacted] vendono alla Sig.ra [redacted]

[redacted], nubile l'appartamento in Genova, Sez. Cor., Fgl

79 Mapp. 83 sub 59 (ex43), sopra descritto.

Contro l'immobile oggetto di visure si rilevano le seguenti formalità

pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria Iscritta a Genova in data 8 Luglio 1983 ai numeri

Firma: Dir. CARAVELLI ALBERTO Emesso Da: AFRUBAPEC S.P.A. N.3 CA 3 Seriall: 519355bc87cdec1907491301916148bb4



Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via C. Raggio 43 - 16043 Chiavari (GE)
Tel. 0185.300276 - 333.6680360
email: email: alberto.caravelli@fasgwebnet.it - pec: Alberto.caravelli@geopee.it

16749/2051, anteriore all'ultimo ventennio e non rinnovata.

- Ipoteca volontaria iscritta a Genova il 29/04/2004 ai numeri

18923/4403, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con

sede in Roma e contro [REDACTED], derivante da

concessione a Garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio [REDACTED]

[REDACTED] di Genova in data 22/04/2004, Rep. 53208 (durata anni trenta;

somma totale garantita € 270.000,00; debitore non datore di ipoteca

[REDACTED]

- Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Genova in

data 17/07/2015, Rep. 7639, trascritto a Genova il 06/08/2015 ai nn.

20820/15815, a favore della Banca nazionale del Lavoro S.p.A. con

sede in Roma e contro [REDACTED] (pignoramento

fino alla concorrenza di € 114.816,10)

Visure aggiornate al 29/04/2016

b) Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo presso l'immobile in ogget-

to ubicato nel Comune di Genova, Via Cornigliano n.35 scala B int. 33

piano 5°.

Trattasi di cespite avente destinazione d'uso abitativa.

La casa di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stata edificata

nell'anno 1935 con licenza n° 220/35 ed approvata dal Sindaco con

Decreto 1034 del 28/06/35 e dichiarata ultimata nel mese di Gennaio

1936.

Il fabbricato si trova in discrete condizioni di mantenimento con rifi-

niture tipiche dell'epoca di costruzione. È installato ascensore condo-

miniale e il riscaldamento delle unità immobiliari è di tipo autonomo.

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

L'appartamento è composto da ingresso e corridoio, n°3 camere, soggiorno, cucina, servizio igienico, limitata zona soppalcata ubicata sopra locale cucina e corridoio.

Da locale camera si ha accesso a piccolo terrazzino prospiciente Via Dufour.

Non è dotato di locali accessori quali cantine o soffitte.

Le pavimentazioni in graniglia, serramentistica esterna in alluminio con tapparelle in plastica, porte interne in legno, rivestimenti bagno in ceramica, riscaldamento autonomo.

L'immobile è ubicato al piano 5° del fabbricato e gode di buona areo-illuminazione sul versante prospiciente Via Dufour; più limitata l'illuminazione sulla restante parte dell'abitazione prospiciente il cortile.

Il fabbricato è ubicato a pochi minuti di macchina dal centro commerciale Fiumara di Genova.

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

L'immobile si compone essenzialmente in:

- n° 1 Ingresso mq. 5,70

- n° 1 Soggiorno mq. 15,88

- n° 1 Cucina mq. 11,80

- n° 1 Servizio Igienico mq. 4,26

- n° 1 Corridoio mq. 9,45

- n° 3 Camere mq. 32,26

- n° 1 Terrazzo mq. 2,97



Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 - 16043 Chiavari (GE)
Tel. 0185.500276 - 333.6680360
email: alberto.caravelli@fastwebnet.it - pec: Alberto.caravelli@geopec.it

C.F. [redacted] proprietaria 1000/1000 in
forza di atto di compravendita a firma Notaio [redacted] in atti da
03/05/2004 Repertorio n° 53207.

In detto Atto i [redacted] vendevano
il bene oggetto di stima alla attuale proprietaria [redacted]

[redacted]
Si specifica che sempre detto bene era di loro esclusiva proprietà [redacted]

[redacted] in forza di quanto segue : "in origine i Signori [redacted]

[redacted] acquistavano l'immobile de quo in forza di atto a rogito

Notaio [redacted] di Genova in data 29 aprile 1981 N.101459

di Repertorio, registrato a Genova il 14 maggio 1981 al N. 10151, tra-

scritto ivi il 16 maggio 1981 al N. 90049 del Reg. Part.

- in data 27 giugno 1983 con atto a rogito Notaio [redacted] di

Genova N. 31466 di Repertorio, registrato a Genova il 5 luglio 1983 al

N. 13928, trascritto ivi il 26 luglio 1983 al N. 14545 del Reg. Part. la

Signora [redacted] sopra generalizzata cedeva la quota di 1/2

(un mezzo) dell'intero sull'immobile del quo al Signor [redacted]

[redacted] sopra comparso e generalizzato.

In data 31 maggio 2001 veniva omologato dal Tribunale di Genova il

verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni del 18

maggio 2001 N. 1911 di Repertorio, debitamente registrato e trascrit-

to a Genova il 7 settembre 2001 al N. 17781 del Reg. Part. in forza del

quale veniva assegnata la quota di 1/2 (un mezzo) dell'intero

dell'immobile de quo alla Signora [redacted] sopra comparsa e

Geom. Alberto Caravelli

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

generalizzata".

Ad oggi l'immobile risulta essere abitato dalla proprietaria e dal figlio di lei. Non risultano contratti registrati.

In allegato alla presente situazione condominiale dell'immobile rilasciata dall'amministratore del fabbricato.

Ad oggi la proprietà risulta debitrice di € 4.208,59 di amministrazione ordinaria e di € 3.861,93 per amministrazione straordinaria, per un totale di € 8.070,52. Non sono stati deliberati lavori straordinari al palazzo.

Per quanto concerne la regolarità edilizia, il sottoscritto ha rilevato lievi difformità interna riguardante avvenuta demolizione di piccolo ripostiglio in adiacenza al locale cucina.

Trascurabile il piccolo soppalco non calpestabile.

Per dette difformità si dovrà procedere alla presentazione di pratica di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' con COMUNICAZIONE art.22 L.R. 16/2008 con versamento di sanzione di € 172,15 più Tariffa Istruttoria pari ad € 54,40 al Comune di Genova.

Si dovrà inoltre procedere al nuovo accatastamento del cespite con pagamento di € 50,00 per Diritti catastali.

La parcella del Professionista incaricato ammonterà ad € 2.000,00 + IVA + C.I. escluse le spese di cui sopra.

Non va richiesto ulteriore certificato di agibilità.

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

• Allegato 1 Planimetria catastale dell'unità immobiliare (non ag-

