



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare n° 957/08 R.E. promossa da:

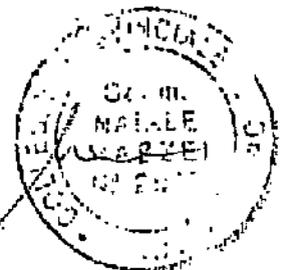
➤ Banca Nazionale del Lavoro – Creditore Procedente - Avv. Stefano Bazzani

contro

➤ — esecutato,

G.E. Dott. Tuttobene

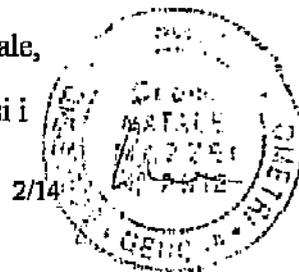
<i>Vers.</i>	<i>data</i>	<i>Rev. n°</i>	<i>data</i>	<i>committente</i>
1	08/10/09	0	—	Trib.civ.ge



Ill.mo Giudice,

io sottoscritto Geometra Natale Mazzei, nato a Genova il 02/03/1977, con studio in Genova, Via Rivoli 2a, tel./fax: 0108600292, e-mail: info@studiomazzei.it, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2912, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, a seguito della nomina ricevuta dalla S.V. Ill.ma e conseguente giuramento di rito, effettuato in data 21 luglio 2009, con il compito di rispondere ai sotto indicati quesiti di rito dei quali si richiamano gli specifici punti:

- 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 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) 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 i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;

dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;

- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,

- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni della casa coniugale al coniuge,

- gli altri pesi o limitazioni d'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:

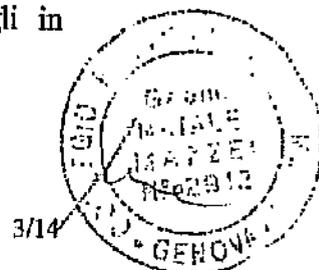
- le iscrizioni ipotecarie,

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

6) la verifica della regolarità edilizia ed 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 gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

OPERAZIONI PERITALI:

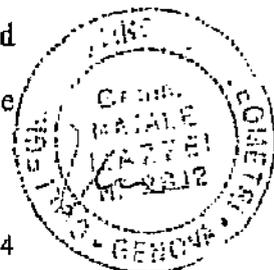


In data 21 luglio 2009 si inviava lettera di avviso a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori e ai creditori oltre che agli eventuali comproprietari, dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 28 Luglio 2009 alle ore 14.00 presso lo studio del sottoscritto. Alla riunione di apertura operazioni peritali non si presentava nessuna delle persone invitate, ma nei giorni successivi si veniva contattati direttamente dal Sig.

che pur garantendo la propria disponibilità comunicava la sua impossibilità, per motivi personali, a favorire l'accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento e non avendo altre persone di fiducia a cui delegare tale incombenza proponeva la consegna diretta delle chiavi al sottoscritto il giorno del sopralluogo.

Nei giorni seguenti si effettuavano le seguenti verifiche e ricerche documentali.

- Catasto: richiesta di visura e planimetria catastale,
- Comune di Davagna: visura e richiesta di estratto del progetto di costruzione dell'immobile o progetti successivi,
- Comune di Davagna: visura e richiesta di certificato di agibilità/abitabilità,
- Comune di Davagna: visura e richiesta di stralci della cartografia relativa alla P.R.G., alla Toponomastica, al regime vincolistico, al P.T.C.P.
- Comune di Davagna: verifica presenza di domande o pratiche presso Ufficio Condono,
- Agenzia del Territorio, servizio Pubblicità immobiliare: verifica ed estratto di formalità, domande giudiziali, ipoteche, pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli, dalla data del pignoramento alla data di



verifica.

Il giorno 16 settembre 2009, si procedeva alla visita degli immobili previo ritiro delle chiavi presso il sig. _____, che nel corso della visita forniva elementi utili alla redazione della presente perizia quali ad esempio le notizie circa l'impiantistica dell'edificio, gli accessi ecc...

Durante la visita si effettuavano rilievi metrici, la raccolta degli elementi caratterizzanti degli immobili, riprese fotografiche, oltre a svolgere tutte le operazioni necessarie al fine di svolgere l'incarico affidato.

RISPOSTA AI QUESITI:

verifica documentazione art. 567 c.p.c.:

dalla lettura della documentazione contenuta nel fascicolo ipo-catastale ritirato il giorno del giuramento, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Genova, non si sono riscontrate mancanze o atti inidonei.

identificazione dei beni:

Abitazione Via Piè di Rosso civ. 55A:

abitazione sito nel comune di Davagna, Via Piè di Rosso 55A, posto su tre piani con accesso indipendente e confinante giardino.

Giardino comune Davagna Fg. 63, part. 968:

piccolo appezzamento di terreno avente forma pressoché rettangolare confinante e collegato con l'abitazione di Via Piè di Rosso 55A da cui ha accesso, di circa 130 mq posto appunto nel retro dell'edificio di Via Piè di rosso 55A, utilizzato come giardino dell'abitazione.

confini abitazione:

► a nord: Mappale 332 Fg. 63 Comune Davagna N.C.T.,



- a est: edificio Via Piè di rosso 55,
- a sud: in parte con il Mappale 968 Fg. 63 Comune Davagna N.C.T. (che è il giardino di pertinenza dell'abitazione) ed in parte con il Mappale 969 Fg. 63 Comune Davagna N.C.T.
- a ovest: edificio Via Piè di rosso 55B,

confini giardino (terreno):

- a nord: in parte con edificio Via Piè di Rosso 55 e 55A,
- a est: strada comunale Via Cavassolo,
- a sud: Mappale 604 Fg. 63 Comune Davagna N.C.T.
- a ovest: Mappale 969 Fg. 63 Comune Davagna N.C.T.

dati catastali:

abitazione:

abitazione sito nel comune di Davagna, Via Piè di Rosso 55A, 1S, P.T., P1°, Foglio 63, Particella 949 cat. A/4 Classe 1 consistenza 4 vani rendita Euro 140,48 intestato a:

-

terreno (giardino):

giardino dell'immobile di Via Piè di Rosso 55A, nel comune di Davagna, Foglio 63 Mappale 968 N.C.T., seminativo arbore classe 2 are 01 centiare 33 R.D. 0,93 Euro R.A. 0,76 euro intestato a:

-

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Immobile sito in Via Piè di Rosso 55A e giardino (Comune Davagna Fg. 63 Mp 968 N.C.T.).

Area di ubicazione:



l'edificio contraddistinto dal civico 55 di Via Piè di Rosso, ubicato nel Comune di Davagna, è posto appunto nel vecchio borgo di Piè di rosso, sul fronte valle della collina occupata dal comune.

Il borgo sorge nei pressi ad un piccolo rio, formatosi in un compluvio naturale in cui sono presenti alcuni edifici di modesta volumetria (massimo 3 piani fuori terra) collocato armonicamente nel territorio.

La zona è raggiungibile da auto e moto solo lungo la via carrabile posta a monte e distante circa 100 metri, mentre il piccolo borgo è raggiungibile solo a piedi attraverso la piccola stradina che parte appunto dalla strada carrabile e scende lungo il versante della collina.

L'area è pertanto difficilmente raggiungibile e non collegata con mezzi pubblici al centro cittadino e ai luoghi di interesse pubblico.

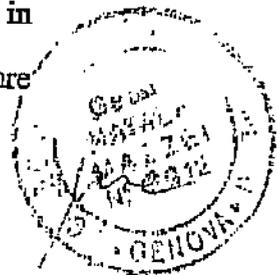
I servizi pubblici quali scuole, uffici postali, uffici Comunali, ecc. oltre che qualche negozio sono presenti esclusivamente nel centro del Comune di Davagna, molto distante dal borgo di Piè di Rosso.

Edificio:

l'edificio Via Piè di Rosso 55B è un immobile di modesta superficie, che si sviluppa su tre distanti piani collegati da scale esterne, con accesso diretto da un piccolo distacco antistante la porta d'ingresso al cui interno trovano spazio sostanzialmente tre vani ripartiti sui tre piani, oltre hce un piccolo bagno esterno collocato sul ballatoio della scala esterna al 1° piano.

L'edificio è di remota costruzione, con struttura portante in muratura, solai in legno, copertura dell'edificio a falde con rivestimento in laterizi, finiture esterne in intonaco civile con semplice tinteggiatura.

Nel complesso l'edificio si presenta in mediocre stato di conservazione,



dovuto peraltro al fatto che l'abitazione risulta non abitata da parecchio tempo.

Descrizione abitazione interno e giardino.

Stante la premessa del fatto che l'immobile risulta disabitato da molto tempo (almeno 3 anni). Si procederà ad una descrizione sommaria delle finiture dell'abitazione e dello stato di conservazione del giardino annesso sul retro.

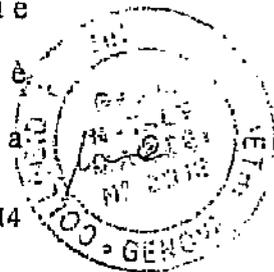
L'abitazione è posto appunto su tre piani collegati da scale esterne, al piano 1S trova spazio il soggiorno con accesso diretto dall'esterno e porta di accesso al giardino posto sul retro con all'interno una scala a chiocciola che collega il soggiorno alla stanza posta al piano superiore, con pavimenti in mattonelle esagonali in cemento e tinta traspirante a pareti e soffitti.

Il piano primo è occupato integralmente dalla cucina con pavimenti in piastrelle di ceramica, parete tinteggiate con tinta traspirante e soffitto in canniccio con travi in legno a vista, all'ultimo piano dell'edificio si trova infine un'unica camera da letto con un piccolo bagno posto all'entrata.

Sul ballatoio del 1° Piano è presente in un volume esterno un secondo piccolo wc, tipico della architettura rurale ligure.

La superficie complessiva lorda pari a circa 80 mq, (misura della superficie commerciale pari al lordo della superficie interna, 50% della superficie delle murature esterne) con giardino di circa 130 mq da computarsi nella superficie commerciale al 10% della superficie effettiva, comportano una superficie complessiva lorda commerciale pari a 93 mq.

Gli infissi sono in legno, così come le porte interne ed esterne, nei bagni e in cucina sono state applicate a muro piastrelle in ceramica, l'abitazione è dotata di impianto elettrico di cui non si è verificato il funzionamento a



causa dell'impossibilità di reperire l'interruttore generale (il proprietario ha dichiarato la presenza di dispositivo salva-vita), impianto di riscaldamento costituito dalla sola presenza nel soggiorno di una stufa a legna con canna fumaria in acciaio inox sfociante a tetto, impianto di adduzione acqua potabile e acqua calda per mezzo di boiler elettrico.

Il giardino esterno versa in pessimo stato di conservazione con vegetazione abbondante e diffusa con assenza protratta di manutenzione, visibili tracce di parti di pavimentazione in cemento e piccoli muretti in pietra. Nel complesso l'abitazione è in mediocre stato di conservazione, si ritengono necessarie numerose opere edilizie ed impiantistiche al fine di rendere l'abitazione adeguata alla confortevole residenza.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'abitazione è libera da persone sono presenti all'interno solo arredi, risulta nella disponibilità dell'esecutato.

FORMALITA', VINCOLI, ONERI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

vincoli e inquadramento urbanistico:

L'edificio di Via piè di Rosso 55A ricade in una zona identificata sul Piano Urbanistico Comunale come:

Zona Nuclei,

P.d.F: zona BS,

zona con VINCOLO IDROGEOLOGICO, soggetta al Piano di Bacino del Torrente Bisagno.

L'edificio risulta non essere gravato pertanto dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge



l'edificio non è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

Il giardino invece (mp 968 fg. 63 Comune Davagna N.C.T.):

ricade in parte in zona residenziale BS di P.d.F. (zona satura) ed in parte in zona omogenea E agricola, nessun altro vincolo se non il vincolo idrogeologico e area soggetta al Piano di Bacino del Torrente Bisagno.

Condominio:

l'immobile non fa parte di un condominio ma da ritenersi casa unifamiliare.

domande giudiziali:

non si sono rintracciate domande giudiziali in corso che resteranno a carico dell'acquirente.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nulla da segnalare.

Convenzioni matrimoniali:

Il sig. _____ risulta celibe.

Altri pesi o limitazioni:

nulla da segnalare.

FORMALITA', VINCOLI, ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI

O CHE COMUNQUE NON RISULTERANNO OPPONIBILI

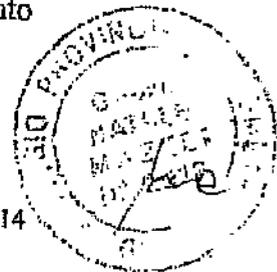
ALL'ACQUIRENTE:

Non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie,

pignoramenti oltre a quanto indicato nella documentazione ipo-catastale.

A puro titolo informativo si riepilogano i dati del pignoramento immobiliare:

4296 del 19.02.2009 Pignoramento a favore BANCA NAZIONALE DEL



LAVORO SPA a carico

per Euro 166.319,33. Grava

sulla tutta la quota di proprietà dell'esecutato ovvero:

- Grava sulla quota intera di beni in Davagna (GE), abitazione via Piè di Rosso 55A e terreno.

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA,

CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

Regolarità urbanistica ed edilizia:

Non avendo reperito presso i pubblici uffici alcun tipo di documento progettuale e vista la remota costruzione dell'immobile, non è possibile rilevare difformità o irregolarità edilizie ed urbanistiche.

Si segnala unicamente la presenza di un volume costituito da un box in lamiera metallica tinteggiata verde collocato nella parte estrema del giardino, non collegato con l'edificio, ad uso deposito attrezzi, per il quale non risulta alcun tipo di permesso e/o autorizzazione edilizia, da considerarsi pertanto abusivo.

Regolarità catastale:

Dalla indagine esperita presso l'Agenzia del territorio si è rintracciata la planimetria dell'abitazione oggetto di esecuzione e dal confronto con lo stato dei luoghi presente la momento della visita si segnalano le seguenti difformità:

- presenza di scala a chiocciola nel locale soggiorno e collegamento con la cucina al piano T,
- realizzazione della cucina al piano T anziché al piano 1S,
- al piano T non è presente alcuna compartimentazione dell'ambiente che risulta libero da tramezzatura interna,



11/14

- al piano 1° è stato ricavato un piccolo wc a discapito del piccolo ingresso preesistente.

Dichiarazione di agibilità:

Dalla indagine esperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Davagna, si è accertato che per l'abitazione non è mai stata richiesta domanda di abitabilità/agibilità.

STIMA DELL' IMMOBILE E PREZZO BASE DI INCANTO:

Da indagini effettuate nell'area di ubicazione dell'immobile e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto dedurre un valore riferito al metro quadro. Il valore è stato desunto analizzando immobili oggetto di compravendita, del tutto simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia. In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti ovvero: lo stato di conservazione, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore degli immobili.

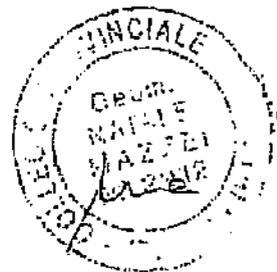
La valutazione di stima terrà conto del fatti che il terreno oggetto di pignoramento è da ritenersi quale pertinenza diretta dell'abitazione e pertanto computato all'interno della superficie commerciale calcolata in precedenza.

abitazione Via Piè di Rosso civ. 55A:

Valore a metro quadro dell'immobile: €/mq 1.000,00 (mille/00)

Superficie lorda ai fini commerciali pari a 80 mq,

Valore di stima: 1000,00 €/mq x 80 mq = € 80.000,00 (euro)



ottantamila/00).

Valore di stima arrotondato pari a € 80.000 (euro ottantamila/00).

Giardino di pertinenza Via Piè di Rosso ctv. 55A (comune Davagna Fg. 63 Mp. 968 N.C.T.);

Valore a metro quadro dell'immobile: €/mq 1.000,00 (mille/00)

Superficie lorda ai fini commerciali pari a 13 mq (ridotta al 10% della sua estensione in quanto computabile come giardino ovvero pertinenza della abitazione),

Valore di stima: 1.000,00 €/mq x 13 mq = € 13.000,00 (euro tredicimila/00).

Valore di stima arrotondato pari a € 13.000,00 (euro tredicimila/00).

Valore complessivo immobili:

abitazione Via Piè di rosso 55A: € 80.000,00

Giardino (comune Davagna Fg. 63 Mp. 968 N.C.T.): € 13.000,00

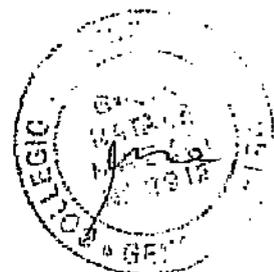
Totale immobili soggetti a Pignoramento € 93.000,00 (euro novantatremila/00).

LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO;

L'immobile risulta di esclusiva proprietà di un unico soggetto ovvero del sig.

Prezzi base d'incanto.

Considerato quanto sopra esposto, stante la situazione degli immobili, si confermano i valori di stima quali prezzi base d'incanto, ovvero:



abitazione Via Piè di rosso 55A: € 80.000,00

Giardino (comune Davagna Fg. 63 Mp. 968 N.C.T.): € 13.000,00

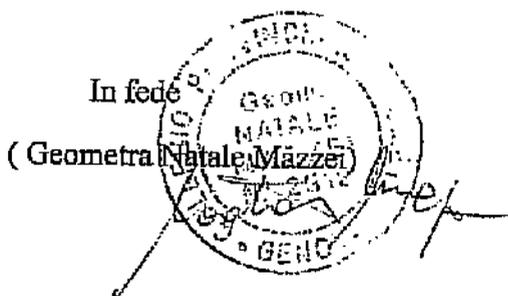
ribadendo il fatto che il giardino pur avendo una propria autonomia dal punto di vista documentale e catastale, è di fatto pertinenza diretta ed esclusiva dell'abitazione di Via Piè di Rosso 55A pertanto stimato alla stregua di una pertinenza facendo ricomprendere la superficie assieme all'abitazione.

CONCLUSIONI:

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver esaurientemente adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, 08/10/2009.

In fede
(Geometra Natale Mazzei)



Allegati:

- All. 1: n° 16 fotografie a colori,
- All. 2: planimetrie e visure catastali,
- All. 3: estratto P.U.C., toponomastica,
- All. 4: copia atto di provenienza,

Un originale del presente fascicolo viene depositato presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova, unitamente all'istanza di liquidazione; oltre che il fascicolo contenente le certificazioni ipo-catastali e la documentazione ritirata il giorno del giuramento. Io sottoscritto Geometra Natale Mazzei, attesta che una copia della presente relazione completa di allegati è stata spedita a mezzo posta prioritaria ai ciascuno dei debitori, creditori precedenti e intervenuti.

(Geometra Natale Mazzei)

