

R.G. n.1015/2014

TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: DOTT. FRANCO DAVINI

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

RUOLO ESECUZIONI N. 1015/2014

CREDITORE PROCEDENTE

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

C.T.U.: ARCH. GIOVANNA BRINGIOTTI



INDICE:

1. PREMESSA	pag. 3
1.1 Nomina, giuramento, quesito	pag. 3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 4
3. SCOPO DELLA STIMA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 6
3.1 Identificazione dell'immobile oggetto di stima	pag. 6
3.2 Dati catastali	pag. 6
4. STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE DEL BENE	pag. 7
5. DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 C.P.C.	pag. 7
6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag. 8
7. CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	pag. 9
7.1 Descrizione della zona	pag. 9
8. CARATTERISTICHE INTRINSECHE	pag. 10
8.1 L'edificio	pag. 10
8.2 L'unità immobiliare	pag. 11
8.3 Finiture	pag. 12
8.4 Confini	pag. 13
9. REGOLARITA' URBANISTICA	pag. 14
10. REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE	pag. 16
11. VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE	pag. 19
12. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	pag. 19
13. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	pag. 19
14. STIMA SOMMARIA DELL'IMMOBILE	pag. 20
15. DIVISIONE IN LOTTI	pag. 21



R.G. n.1015/2014

LOTTO UNICO

Appartamento posto al quinto piano del civico n.1 di Vico Pier Maria Ciurlo a Genova Sampierdarena.

1 PREMESSA

1.1 NOMINA, GIURAMENTO, QUESITO

La sottoscritta Arch. Giovanna Bringiotti, C.F. BRNGNN64E55D969R, con studio professionale in Genova Via Nizza, 1/24, Tel. 335.21.15.20, email giovanna.bringiotti@gmail.com, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Paesaggisti Pianificatori Conservatori della Provincia di Genova al n.1907 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dal Tribunale di Genova, Ufficio *Esecuzioni Immobiliari* dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco Davini, per effettuare la stima del bene esecutato, sito in Genova Sampierdarena Vico Pier Maria Ciurlo, n.1/10.

In data 8 luglio 2015, pertanto, la scrivente prestava giuramento di rito accettando l'incarico di dare risposta 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 procedente 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 riferimento a quelli che sono i valori OMI massimi 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 constare nella sua reazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*
 1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*



R.G. n.1015/2014

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 e lo stesso o i vincoli connessi con il 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, 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 specifichi il costo della loro eliminazione se possibile;*
 7. *rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.*
- 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 reazione 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.*

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La scrivente verificava la completezza della documentazione tramite allegata Relazione Ventennale Notarile Attestante le Risultanze delle Visure Ipotecarie e dei Registri Immobiliari redatta dalla Dott.ssa Maria Carmela Ressa Notaio in Padova.



R.G. n.1015/2014

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato dalla sottoscritta C.T.U. in data 24 luglio 2015 come comunicato alle Parti tramite raccomandata 1 A.R. inviata in data 14/07/2015.

La sottoscritta si recava, pertanto, alla data stabilita, il 24/07/2015, in Vico Pier Maria Ciurlo n.1, al fine di effettuare il sopralluogo, ma l'accesso all'interno n.10 non le era consentito.

In data 27/07/2015, non avendo ancora ricevuto dalle Poste Italiane l'avviso di ricevimento della raccomandata A.R. inviata al debitore esecutato, la sottoscritta verificava presso il sito delle Poste Italiane che la stessa era giacente presso il centro postale di Ge Ponente CPD dopo tentativo di recapito in data 15/07/2015.

Fissava, pertanto, nuova data per il sopralluogo, il giorno 2 settembre 2015 alle ore 9,30, comunicandolo alle parti e al conduttore dell'immobile a mezzo raccomandata A.R. inviata in data 29 luglio 2015.

La scrivente inoltrava contestualmente al G.E. istanza di proroga di giorni 60 del termine per il deposito della C.T.U. che le veniva concessa in data 31.07.2015.

In data 02.09.2015 la sottoscritta si recava nuovamente all'ora stabilita in Vico Pier Maria Ciurlo n.1 al fine di effettuare il sopralluogo, ma l'accesso all'interno n.10 ancora una volta non le era consentito;

In data 04.09.2015 la scrivente inoltrava al G.E. istanza di accesso forzoso all'immobile e, in data 12.10.2015, riceveva l'autorizzazione ad accedere forzatamente all'immobile con contestuale nomina della So.Ve.Mo. quale custode giudiziario.

In data 14.10.2015 la scrivente prendeva contatti con la So.Ve.Mo. per richiedere assistenza nell'esecuzione dell'ordine di accesso all'immobile.

Alla data del 22.10.2015 la scrivente, non avendo ancora potuto accedere all'immobile, chiedeva al G.E. nuova proroga di 30 giorni che veniva concessa.

In data 18 novembre alle ore 15,00 la scrivente insieme all'incaricato della SO.VE.MO srl ed alla proprietaria dell'immobile, Sig.ra [REDACTED], accedeva all'interno dell'immobile sito in Vico Pier Maria Ciurlo n.1 interno n.10 e procedeva al rilievo planimetrico e fotografico dell'unità immobiliare.

La scrivente C.T.U. provvedeva, inoltre, ad effettuare gli accertamenti necessari presso:



R.G. n.1015/2014

- Ufficio anagrafe del Comune di Genova per ottenimento certificati di: residenza storico, stato di famiglia, stato libero dell'esecutata;
- Ufficio anagrafe del Comune di Genova per ottenimento certificati di: residenza storico, stato di famiglia, del conduttore;
- Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari per ispezione ipotecaria;
- Agenzia del Territorio sede di Genova per reperimento documentazione catastale dell'immobile;
- Ufficio dell'anagrafe del Comune di Genova in Corso Torino
- Ufficio Visura presso il settore Edilizia Privata del Comune di Genova;
- Ufficio condoni del Comune di Genova per ricerca documentazione relativa ad eventuali condoni edilizi riguardanti l'immobile;
- Archivio storico del Comune di Genova;
- Ufficio dell'amministratore pro-tempore del Condominio di Vico Pier Maria Ciurlo n.1 per reperimento documentazione attestante eventuali oneri condominiali a carico dell'esecutata;

3 SCOPO DELLA STIMA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'anno 2015 dell'immobile sito nel Comune di Genova in Vico Pier Maria Ciurlo n.1/10 a Sampierdarena.

3.1 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Lotto unico: appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Genova, a Sampierdarena, Circoscrizione Centro Ovest, posto al piano quinto del civico n.1 di Vico Pier Maria Ciurlo, identificato con l'interno n.10.

3.2 DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Genova con i seguenti dati:



R.G. n.1015/2014

Sezione SAM
Foglio 41
Particella 222
Subalterno 23
Categoria A/5
Classe 5
Consistenza 4 vani
Rendita Euro 340,86

4. STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE DEL BENE

L'immobile risulta di proprietà della Signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] in Via [redacted] di stato civile [redacted]

Dall'ispezione eseguita presso gli uffici comunali, alla data del 13.07.2015, presso l'immobile oggetto di esecuzione risultava residente il Sig. [redacted], nato a [redacted].

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, alla data del 15.07.2015, risultava in essere un regolare contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con il Sig. [redacted] in data 30.04.2015, registrato in data 13.05.2015, della durata di un anno, dal 01.05.2015 al 30.04.2016.

5. DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL' ART. 567 C.P.C.

La completezza della documentazione è verificata dall'allegata Relazione Ventennale Notarile Attestante le Risultanze delle Visure Ipotecarie e dei Registri Immobiliari redatta dalla Dott.ssa Maria Carmela Ressa Notaio in Padova.

Per maggiore completezza la scrivente faceva richiesta di ispezione ipotecaria presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari ottenendo l'elenco delle formalità.



R.G. n.1015/2014

6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- Trascrizione a favore del 12/06/1997 - Registro Particolare 10041, Registro Generale 15317, Pubblico ufficiale Dogliotti Riccardo, Repertorio 2097 del 26/05/1997. Atto di compravendita tra vivi;
- Iscrizione contro del 12/06/1997 - Registro Particolare 2530 Registro Generale 15318, Pubblico ufficiale Dogliotti Riccardo. Repertorio 2098 del 26/05/1997. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo. Annotazione n.3100 del 18/06/2006 (Cancellazione totale);
- Trascrizione a favore del 15/07/1999 - Registro Particolare 13938 Registro Generale 20671 – Pubblico ufficiale Barbara Pastirini. Repertorio 3202 del 30/06/1999 Atto di compravendita tra vivi;
- Iscrizione contro del 15/07/1999 - Registro Particolare 5708 Registro Generale 20672 – Pubblico ufficiale Barbara Pastorini, Repertorio 3203 del 30/06/1999. Ipoteca volontaria derivante da concessione da garanzia di mutuo;
- Trascrizione contro del 04/12/2002 - Registro Particolare 29765 Registro Generale 42452 – Pubblico Ufficiale Paolo Lizza, Repertorio 68993 del 29/11/2002. Atto di compravendita tra vivi;
- Trascrizione contro del 21/12/2002 - Registro Particolare 31202 Registro Generale 44598 – Pubblico Ufficiale Angelo Noli, Repertorio 51308 del 16/12/2002 - Atto di compravendita tra vivi;
- Trascrizione a favore del 11/02/2003 - Registro Particolare 3604 Registro Generale 5265 – Pubblico Ufficiale Pastorini Barbara, Repertorio 7823 del 24/01/2003 - Atto di compravendita tra vivi;
- Iscrizione contro del 19/02/2003 - Registro Particolare 1209 Registro Generale 6523 – Pubblico Ufficiale Pastorini Barbara, Repertorio 7886 del 17/02/2003. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo; Annotazione n.9053 del 08/22/2006 (Cancellazione totale);
- Trascrizione contro del 07/07/2003 - Registro Particolare 14662 Registro Generale 24719 – Pubblico Ufficiale Armando Salati, Repertorio 11330/2665 del 30/06/2003 - Atto di compravendita tra vivi;



R.G. n.1015/2014

- Trascrizione a favore del 05/04/2004 - Registro Particolare 8427 Registro Generale 14513 – Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, Repertorio 31/82 del 11/09/2001 - Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione;
- Trascrizione contro del 03/05/2006 - Registro Particolare 12112 Registro Generale 20793 – Pubblico Ufficiale Pilo Pais Emanuele, Repertorio 250737/12359 del 26/04/2006 - Atto di compravendita tra vivi;
- Trascrizione a favore del 06/02/2007- Registro Particolare 3246 Registro Generale 5593 – Pubblico Ufficiale Pastorini Barbara, Repertorio 12362/4102 del 12/01/2007 - Atto di compravendita tra vivi;
- Iscrizione contro del 06/02/2007 - Registro Particolare 1307 Registro Generale 5594 – Pubblico ufficiale Pastorini Barbara, Repertorio 12363/4103 del 12/01/2007. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- Trascrizione contro del 12/02/2015 - Registro Particolare 2499 Registro Generale 3230 – Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari, Repertorio 12559/2014 del 04/12/2014 - Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

7. CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

7.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato a Sampierdarena, uno dei quartieri più popolosi di Genova, primo quartiere che si incontra uscendo dal centro cittadino in direzione ponente. Nel passato Sampierdarena era una cittadina posta alle porte del capoluogo ligure e, fino al Settecento, ambito luogo di villeggiatura, come testimoniano le numerose ville collocate lungo l'asse viario di Via D'Aste.

Nella seconda metà dell'Ottocento il quartiere genovese divenne uno dei maggiori centri industriali italiani e, nel 1926, fu annesso a Genova, divenendone *quartiere periferico*.

Negli anni Sessanta del secolo scorso il quartiere si sviluppò verso monte, ove vennero costruiti edifici popolari ad alta densità edilizia con conseguente aumento del traffico; la mancanza di parcheggi ha contribuito a incrementare, nel tempo, le problematiche legate alla viabilità.



R.G. n.1015/2014

Dal 1969 Sampierdarena diviene *delegazione* di Genova, nel 1978 *circoscrizione* di Genova e, attualmente, fa parte del Municipio II Centro Ovest, assieme al quartiere di San Teodoro.

La zona in cui è ubicato l'immobile è residenziale periferica, come quelle ad essa limitrofe, ma è ben servita dai mezzi pubblici ed anche negozi e servizi di vario genere si trovano nelle immediate vicinanze.

Vico Pier Maria Ciurlo è una stretta strada che collega perpendicolarmente Via Giacomo Giovanetti a Via della Cella.

8. CARATTERISTICHE INTRINSECHE

8.1 L'EDIFICIO

Dall'edificio di cui l'alloggio stimato fa parte il casello dell'autostrada Genova Ovest si trova ad una distanza di circa Km 2 mentre la stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena dista circa mezzo chilometro.

Il civico n.1 fa parte di un fabbricato costruito nei primi decenni del secolo scorso con caratteristiche costruttive e di rifinitura di livello economico.

L'edificio si sviluppa su n.5 piani oltre a quello terreno e non è provvisto di ascensore. Al piano terreno sono ubicati alcuni esercizi commerciali con accesso diretto dalla strada.

I prospetti dell'edificio di cui l'immobile fa parte sono intonacati e tinteggiati.

Il portone d'ingresso è dotato di due ante vetrate di differenti dimensioni ed è sormontato da un *prendiluce* sempre in vetro con apertura a vasistas.

La struttura del portone è in alluminio.

Sul lato destro del portone è collocata la pulsantiera dei citofoni. Internamente, dal portone, si raggiunge la scala condominiale tramite uno stretto corridoio.

Sulla sinistra della scala sono posizionate le cassette postali.

L'atrio del caseggiato è pavimentato con piastrelle di ceramica a semplice disegno geometrico, le pareti sono tinteggiate con colori chiari.

Le rampe del vano scala hanno ringhiera parapetto in ferro; le pedate sono rivestite in marmo nella prima rampa e in ardesia nelle successive.



R.G. n.1015/2014

Il primo pianerottolo e l'ultimo (al quinto piano) presentano la stessa pavimentazione in piastrelle dell'atrio mentre i ballatoi intermedi presentano una pavimentazione in piastrelline di gres di colore rosso.

Le pareti del vano scala sono tinteggiate.

La struttura dell'edificio è in muratura portante.

Lo stato di manutenzione dell'edificio è sufficiente.



Vista satellitare della zona con indicazione del fabbricato

8.2 L'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è ubicata al quinto piano e vi si accede mediante portoncino caposcala in legno a due ante di differenti misure.

Il porta d'ingresso immette direttamente alla cucina dalla quale si accede agli altri locali: sulla sinistra al bagno e, sulla destra, alla stanza da letto e al soggiorno.

L'appartamento, pertanto, è composto da: cucina, soggiorno, n.1 camera da letto, n.1



R.G. n.1015/2014

Anche il bagno è stato parzialmente controsoffittato, in corrispondenza della vasca, per mq 1,4 e ad un'altezza di circa m 2,00.

L'alloggio ha due affacci rivolti a nord-est (n.1 camera e sala) su Vico Pier Maria Ciurlo e due affacci rivolti a nord-ovest (cucina, bagno) verso il vuoto in comune con il civico di Via della Cella n.7.

L'immobile, trovandosi al quinto piano, è sufficientemente illuminato.

La superficie utile è di mq 40,75 e risulta così composta:

- Camera	mq	12,70
- Soggiorno	mq	15,37
- Cucina	mq	8,84
- Bagno	mq	3,84

La superficie lorda commerciale è di mq 50,86

Superficie lorda commerciale = area che comprende il 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne e il 50% delle pareti interne e perimetrali fino ad una profondità di ml 0,50.

8.3 FINITURE

Serramenti esterni: persiane in alluminio alla genovese di colore verde e finestre in alluminio di colore grigio con doppi vetri;

Serramenti interni: porta caposcala in legno a due ante, porte interne in legno a un'anta di colore bianco;

Pavimento cucina: parquet laminato (composto di fibra di legno, carta, lamina di melamina e lamina su cui è impresso il disegno);

Pavimento camera: parquet laminato (composto di fibra di legno, carta, lamina di melamina e lamina su cui è impresso il disegno);

Pavimento soggiorno: parquet laminato ikea (composto di fibra di legno, carta, lamina di melamina e lamina su cui è impresso il disegno);

Pavimento bagno: in piastrelle di ceramica 25x20 di colore chiaro;

Pareti : intonacate e tinteggiate;



R.G. n.1015/2014

Soffitti: intonacati e tinteggiati;

Pareti cucina: intonacate e rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m 1,60, quindi intonacate e tinteggiate;

Pareti bagno: intonacate e rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro 25x20 fino ad un'altezza di m 2,00, quindi intonacate e tinteggiate;

Apparecchi igienici del bagno: lavabo, vaso, bidet, vasca;

Rubinetterie: con miscelatore il lavabo, con rubinetti doppi il bidet e la vasca;

Impianto di riscaldamento: non presente. Gli ambienti vengono riscaldati mediante stufa a gas ubicata sul ballatoio;

Impianto di acqua calda: autonomo con boiler elettrico ubicato in bagno;

Contatore del gas: ubicato nella parete perimetrale esterna della cucina;

Contatore dell'acqua: ubicato in area condominiale;

Impianto elettrico: sottotraccia, non dotato di certificazione;

Impianto citofonico: presente;

Impianto Tv: centralizzato

Nel soggiorno è collocato un condizionatore il cui motore è installato esternamente in prossimità della finestra della cucina.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è normale.

8.4 CONFINI

Nord - Ovest: vuoto in comune con il civico n.7 di Via della Cella

Nord Est : Vico Pier Maria Ciurlo

Sud - Est: appartamento interno n.9, vano scala

Sud - Ovest: vano scala, vuoto in comune con il civico n.7 di Via della Cella

Sopra: tetto di copertura

Sotto: appartamento interno n.8

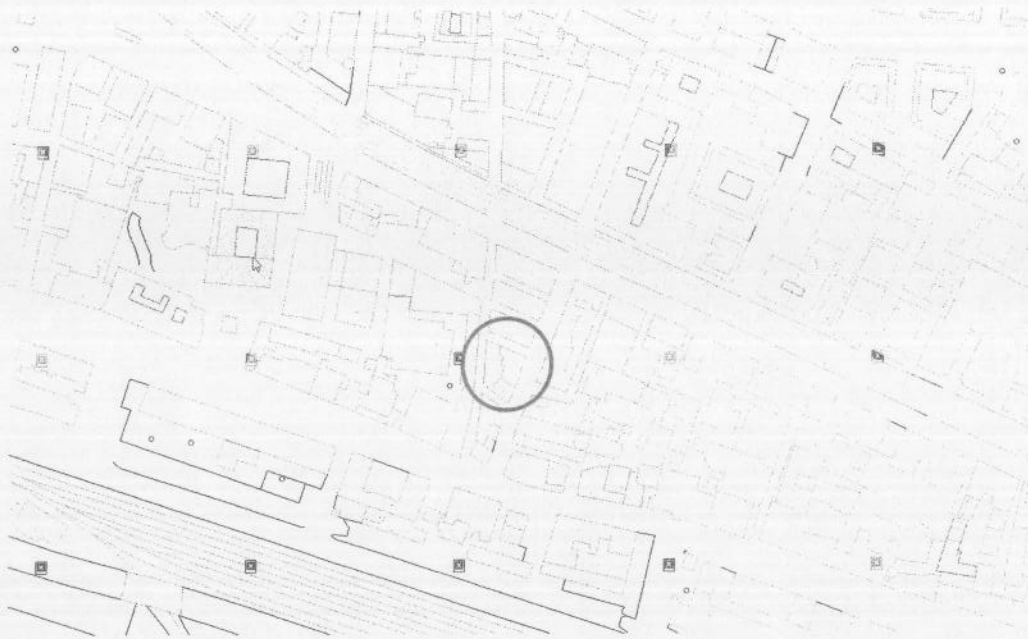


REGOLARITA' URBANISTICA

L'edificio di Vico Pier Maria Ciurlo n.1 risulta regolarmente inserito nella Carta Tecnica Comunale.

L'area su cui insiste l'immobile, dal punto di vista urbanistico:

- Ricade in Zona B, sottozona BB, Ambiti speciali ERP, nel PUC 2000 aggiornato nel 2014;
- Ricade in Ambito AR-UR nel PUC adottato con delibera D.C.C. 92/2011;
- Ricade in Area SU dell'Assetto Insediativo del P.T.C.P.



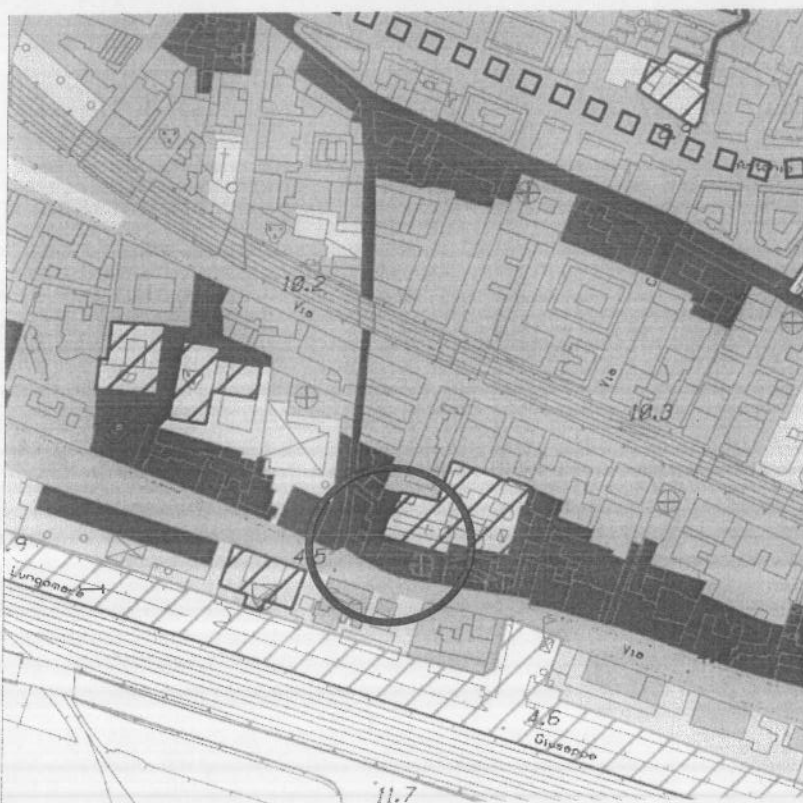
Estratto dalla Carta Tecnica Comunale con indicazione del fabbricato



R.G. n.1015/2014



Estratto P.U.C. 2000 con indicazione dell'area



Estratto P.U.C. adottato con D.C.C. 92/2011 con indicazione dell'area



R.G. n.1015/2014



Estratto P.T.C.P. con indicazione dell'area

10. REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte risale ad epoca di costruzione assai remota, all'incirca nei primi decenni del secolo scorso.

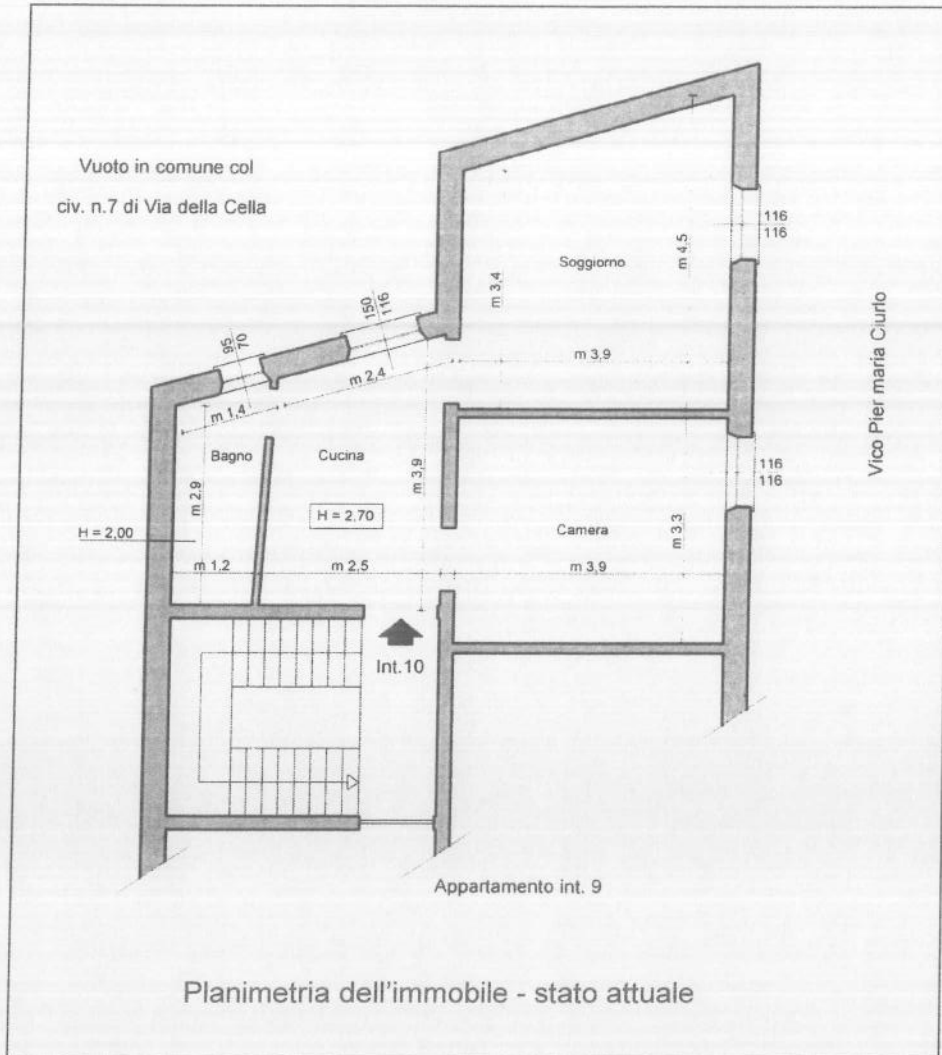
Da indagini effettuate presso i competenti Uffici Comunali non risulta alcun riferimento a documentazione progettuale dell'edificio né, tantomeno, al decreto di abitabilità.

Presso gli Uffici dell'Edilizia Privata Comune di Genova è stata rinvenuta una pratica edilizia (Art.26 Legge 128.02.1985 n.47) per opere interne da eseguirsi presso l'immobile dal giorno 16 dicembre 1985.

Dal raffronto tra il rilievo dell'immobile eseguito in data 18.11.2015 si evince che l'immobile è regolare sia dal punto di vista edilizio sia da quello catastale.



R.G. n.1015/2014



R.G. n.1015/2014

Data presentazione: 19/05/1986 - Data: 13/07/2015 - n. T188877 - Richiedente: MSTGCR68L06F205N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2015 - Comune di GENOVA/R. (D969) - < Sez. Urb. - SAM - Foglio: 41 - Particella: 222 - Subalterno: 23 >
 VICO PIER MARIA CIURLO n. 1 piano, 5 interno: 10.

MODULARIO P. 1015/1986/1987
MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(L. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1986, N. 30)
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GENOVA - SANPIERDARINA Via P. M. CIURLO n. 1/10
 Ditta _____
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GENOVA

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
 Lire 150

PARTITA 42650
 FOGLIO 41
 MAPP. 222

VOTO IN COMUNE
 CON S.M. 7 DI VIA
 DELLA CELLA

VICO PIER CIURLO

V² PIANO

ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO DATA _____ PROT. N° _____ <p style="font-size: 1.2em; margin-left: 20px;">23548</p>	Compilata dal DOTT. AGRONOMO (Tecnico, atteso e registrato dal servizio) MARIO PERRINI Iscritto all'Albo dei DOTTORI AGRONOMI della Provincia di GE-SV-SP DATA 13 APRILE 1986 Firma: Mario Perrini
--	--

10 metri

Planimetria catastale

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 19/05/1986 - Data: 13/07/2015 - n. T188877 - Richiedente: MSTGCR68L06F205N
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



11. VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE

In base alle ricerche effettuate, si è verificato che l'area su cui sorge l'edificio di cui l'immobile fa parte:

- non è sottoposto a vincolo ambientale D.Lgs n.42/2004 Parte III;
- non è sottoposto a vincolo monumentale D.Lgs n.42/2004 Parte II.

12. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Relativamente agli oneri di natura condominiale, la scrivente ha provveduto a contattare l'amministratore pro-tempore del condominio di Vico Pier Maria Ciurlo n.1, Rag. Bruno Bertorello, con studio in Via Nicolò Daste 32/10 a Genova, il quale provvedeva a rilasciare opportuna documentazione in merito alla situazione contabile dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Al 27.11.2015 risulta un debito derivante da spese di ordinaria amministrazione pari ad € 2.478,90.

La scrivente provvedeva, inoltre, a farsi rilasciare dall'amministratore del condominio anche copia del preventivo di spesa condominiale per l'anno 2015.

13. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile è stata redatta a cura del Geom. Giancarlo Mastrovito Guerrini, professionista abilitato e delegato dalla scrivente.

L'attestazione n.56391, che si allega, rilasciata in data 3 dicembre 2015 e con scadenza 3 dicembre 2025, indica una prestazione energetica globale rientrante nella categoria "G":



R.G. n.1015/2014

14. STIMA SOMMARIA DELL'IMMOBILE

Per la stima dell'immobile si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo che si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato attuale del bene in esame, assumendo come parametro il valore al metro quadrato di superficie commerciale.

La stima del valore dell'immobile è stata eseguita prendendo in considerazione beni simili nella zona in cui l'immobile è ubicato e considerandone le caratteristiche, quali la distribuzione interna, le peculiarità tecnico-costruttive e manutentive e delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso gli uffici pubblici.

Le informazioni sui valori di mercato sono state reperite mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sul sito della Fiaip Liguria *Guida valore casa*, direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona, dai dati desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

In base alle considerazioni effettuate, ed anche tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, la scrivente ritiene equo fissare il valore commerciale in €/mq 950,00.

Il valore di mercato dell'immobile, pertanto, è calcolato come segue:

mq 50,86 x €/mq 950,00 = € 48.317,00

(Euro quarantottomilatrecentodiciassette/00)

Riduzioni:

- per il contratto di locazione in essere fino al 30.04.2016 2%
- oneri condominiali pari a € 2.478,90

pertanto il valore da assumere per la base d'asta risulta, arrotondato

€ 44.800,00 (quarantaquattromilaottocento)



R.G. n.1015/2014

15. DIVISIONE IN LOTTI DELL'IMMOBILE

Stante le caratteristiche dell'immobile, lo stesso non è divisibile in lotti.

ALLEGATI

1. Planimetria catastale;
2. Pianta stato attuale dell'appartamento;
3. Documentazione fotografica;
4. Visura storica catastale per immobile;
5. Attestazione Prestazione Energetica;
6. Certificato di residenza storico Sig.ra [REDACTED]
7. Certificato stato di famiglia Sig.ra [REDACTED]
8. Certificato di stato libero Sig.ra [REDACTED]
9. Certificato di residenza Sig. [REDACTED]
10. Certificato stato di famiglia Sig. [REDACTED]
11. Ispezione ipotecaria: elenco delle formalità;
12. Prospetto spese di amministrazione condominiale;
13. Consuntivo 2014 – Preventivo 2015 e relativi riparti spesa condominiali;
14. Verbale operazioni peritali;
15. Verbale di sopralluogo del 18.11.2015 SO.VE.MO s.r.l.;
16. Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173-bis-Legge 80/2005.

Auspucando di avere assolto compiutamente l'incarico conferito, resto comunque a disposizione della S.V. Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Ill.mo Dott. Franco Davini, per ogni ulteriore questione o chiarimento inerente l'accertamento in merito.

Con osservanza

Genova, 5 dicembre 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch.
GIOVANNA
BRINGIOTTI

Dott. Arch. Giovanna Bringiotti

