

Enrico Alessio geometra - Consulente Tecnico del Tribunale, Via Caffaro 1/2 - 16124 Genova

telefoni 010.25.18.224 - 010.86.01.703 - telefax 010.86.30.880 - cell.studio 392.89.20.145 - e-mail: enrico.alessio@gmail.com - enrico.alessio@geopec.it

R.E. 300/2011

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII^A

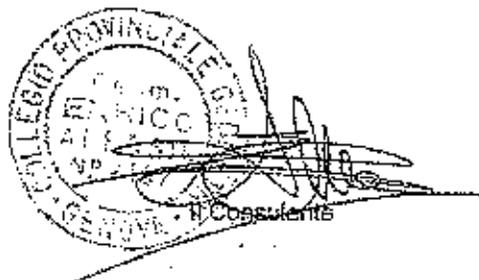
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT.SSA CANEPA

Procedura di espropriazione Immobiliare promossa da

Contro

Relazione di Stima del C.T.U. Geom. Enrico Alessio



SOMMARIO

	Premessa (Quesito)	pag. 3
Cap. Primo	Bene pignorato	pag. 5
	Dati tecnici	
	Calcolo superficie virtuale	
	Identificativi catastali	
	Regolarità catastale	
	confini	
Cap. Secondo	Descrizione sommaria	pag. 6
Cap. Terzo	Stato di possesso	pag. 6
Cap. Quarto	Vincoli e oneri giuridici	pag. 7
Cap. Quinto	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 9
Cap. Sesto	Attuali e precedenti proprietari	pag. 10
Cap. Settimo	Regolarità edilizia	pag. 10
Cap. Ottavo	Indagine urbanistica	pag. 11
Cap. Nono	Vincoli	pag. 11
Cap. Decimo	Caratteristiche descrittive	pag. 11
Cap. Undicesimo	Valutazione del prezzo a base d'asta	pag. 12
Cap. Dodicesimo	Divisione in lotti	pag. 13
Cap. Tredicesimo	Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.	pag. 13

PREMESSA

QUESITO

Io sottoscritto Enrico Alessio, geometra, libero professionista con studio in Genova, Via Caffaro 1/2 tel 010.86.01.702 e fax 010.86.30.880 - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al N.° 2187 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, sono stato nominato C.T.U. con ordinanza del G.E. Dott.ssa Canepa nella procedura in epigrafe.

Il quesito formulato è il seguente.

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 di 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. 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 del certificato 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, 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 con il 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 assegnazione 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 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.

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; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

LOTTO ESPROPRIATO

LOTTO UNICO: appartamento posto al piano Primo del fabbricato sito in Comune di Genova, Vico Campo Pisano civico 10 e 12 interno 5.

Capitolo Primo

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

1. Immobile

Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ.10 e avente altro accesso dal civ.12 di Vico Campo Pisano (foto) e più precisamente:

- appartamento distinto con l'interno 5, posto al Primo Piano e occupante l'intero piano, composto da ingresso, n.2 bagni (foto), cucina, n.3 camere e sala (foto).

1.1. Dati tecnici

superficie netta = mq. 72,94;

superficie lorda = mq. 104,55;

altezza netta = m 2,62

volume totale lordo di mc. 305,29.

1.2. Calcolo superficie virtuale

mq. 104,55 (assenza di accessori).

1.3. Identificativi catastali (allegato "A" visura e planimetria)

L'appartamento, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a

, con i seguenti dati:

Comune di Genova - Sezione GEA - Foglio 85 - Particella 233 - Subalterno 5 - Zona

Censuaria 1A - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza vani 6,5 - Rendita € 1.091,02.

1.4. Regolarità catastale

Vi è corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria.

1.5. Confini

Nord: muri di perimetro su Vico Campo Pisano;

Est: muri di perimetro su distacco;

Sud: muri di perimetro su area condominiale;

Ovest: muri di perimetro su Vico Campo Pisano e area condominiale;

Sopra: alloggio int.6;

Sotto: alloggio int.4.

Capitolo Secondo

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:

Centro Storico residenziale con parcheggi situati nelle immediate vicinanze ex-zona Caserma Vigili del Fuoco Via Quadrio. La zona è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nei pressi dell'edificio vi è la stazione dei Carabinieri.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zona a carattere abitativo civile-popolare. I servizi commerciali sono numerosi e di intensa frequentazione; siamo infatti nel cuore del Centro Storico caratterizzato anche dalla presenza della facoltà di Architettura.

Collegamenti pubblici:

Stazione Metropolitana a circa 150 metri.

Capitolo Terzo

STATO DI POSSESSO

Attualmente l'appartamento risulta occupato dall'esecutato.

Capitolo Quarto

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. 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: il
è di stato libero in quanto celibe (allegato "B").

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni

• In data 03/01/2007 - Part. 37, Gen. 171, per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
Notaio Riccardo Dogliotti di Genova in data 27/12/2006 (Rep. n° 9786/6032), contro
e a favore
per l'intero alloggio.

• In data 29/10/2007 - Part. 12612, Gen. 46583, per ipoteca legale derivante da
ipoteca esattoriale con atto amministrativo in data 25/10/2007 (Rep. n° 155677/48),
contro a favore per l'intero dell'alloggio.

• In data 08/04/2009 - Part. 1898, Gen. 11391, per ipoteca giudiziale derivante da
Decreto Ingiuntivo Tribunale di Genova in data 27/02/2009 (Rep. n° 2843/2009),
contro e a favore per l'intero alloggio.

4.2.2. Pignoramenti

• In data 20/06/2008 - Part. 15637, Gen. 24115, per atto giudiziario di pignoramento
Immobili in data 10/06/2008 (Rep. n° 5440/2008), contro e a
favore Condominio di Vico Campo Pisano 10 e 12 per l'intero dell'alloggio.

- * In data 22/04/2011 - Part. 9734, Gen. 14048, per atto giudiziario di pignoramento immobili in data 11/04/2011 (Rep. n° 3639/2011), **contro** e a favore per l'intero dell'alloggio.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- In data 08/02/1996 - Part. 2806, Gen. 3750 per Rogito Notarile Pubblico di accettazione espressa di eredità Notaio Paolo Lizza in data 29/12/1995 (Rep. n° 39600), **contro** è a favore e (.....), per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno (tra altri immobili) dell'alloggio oggi in esecuzione.
- In data 01/04/1996 - Part. 6132, Gen. 8659 per Rogito Notarile di acquisto di legato Notaio Paolo Lizza in data 22/02/1996 (Rep. n° 40333), **contro** f a favore f per la nuda proprietà e per l'usufrutto, (tra altri immobili) dell'alloggio oggi in esecuzione.
- In data 21/08/2003 - Part. 18418, Gen. 30841 per denuncia di successione in data 23/07/2003 - decesso del 28/10/1992 - (Rep. n° 6571/37/1), **contro** e a favore a. per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno (tra altri immobili) dell'alloggio oggi in esecuzione.
- In data 21/11/2003 - Part. 26055, Gen. 43300 per divisione Notaio Luigi Castello di Genova in data 13/11/2003 (Rep. n° 35675), **contro** (quota proprietà $\frac{1}{2}$ relativamente a tutte le unità negoziali), (quota usufrutto $\frac{1}{2}$ relativamente a tutte le unità negoziali), (quota nuda proprietà $\frac{1}{6}$ relativamente a tutte le unità negoziali), (quota nuda proprietà $\frac{1}{6}$ relativamente a tutte le unità negoziali) e (.....) (quota nuda proprietà $\frac{1}{6}$ relativamente a tutte le unità negoziali), a favore (quota usufrutto

- 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1), (quota nuda proprietà 1/3
relativamente all'unità negoziale n.1), (quota nuda proprietà 1/3
relativamente all'unità negoziale n.1) e (quota nuda proprietà 1/3
relativamente all'unità negoziale n.1), _____ (quota proprietà 1/1
relativamente all'unità negoziale n.2 in cui è compreso l'alloggio oggi in esecuzione).
- * In data 19/03/2004 - Part. 6192, Gen. 11018 per compravendita Notaio Luigi Castello di Genova in data 05/03/2004 (Rep. n° 36056/16109), contro _____ a, per l'intero alloggio.
 - * In data 11/11/2005 - Part. 39836, Gen. 62381 per certificato di denuncia di successione in data 11/09/2002 - decesso del 31/01/1996 - (Rep. n° 23/112/1), contro _____ per propr. di 50/100 e a favore _____ per propr. di 50/600, _____ per propr. di 50/600 e _____ per propr. di 50/600 e _____ per propr. di 50/200, (tra altri immobili) dell'alloggio oggi in esecuzione.
 - * In data 03/01/2007 - Part. 97, Gen. 170 per compravendita Notaio Riccardo Dogliotti di Genova in data 27/12/2006 (Rep. n° 9785/6031), contro _____ a favore _____, per la quota di 1/2.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistica edilizia: non risultano difformità.

4.3.2. di conformità catastale: non risultano difformità.

Capitolo Quinto

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Si precisa che per l'immobile sono in atto 2 pignoramenti (Condominio vico Campo

Pisano civv.10 - 12 e e Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo a
favore di

Capitolo Sesto

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

All'esecutato il bene oggetto di perizia è pervenuto per 1/2 per atto di compravendita
Rep. n° 36056/16109 del 05/03/2004 trascritto a Genova in data 19/03/2004 - Part.
6192, Gen. 11018, a rogito del Notaio Luigi Castello di Genova, per acquisto faltone
dalla signora e per il restante 1/2 per atto di compravendita Rep.
n° 9785/6031 del 27/12/2006 trascritto a Genova in data 03/01/2007 - Part. 97, Gen. 170
per acquisto faltone dalla signora I

6.2. Precedenti proprietari

Alla signora l'immobile in esame è pervenuto per divisione in
data 13/11/2003 (Rep. n° 35675), a rogito del Notaio Luigi Castello di Genova in data
21/11/2003 - Part. 26055, Gen. 43300 contro

Capitolo Settimo

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato in forza di progetto di
ristrutturazione rubricato al n. 207 nel 1974 depositato presso gli archivi comunali e
successiva variante in corso d'opera rubricata al n.3684/77 già autorizzato con licenza
edilizia rilasciata con ordinanza del Sindaco n196 del 10/02/1975. Non risultano
difformità edilizie. (allegato "C").

Non risulta depositato Decreto di Agibilità.

Capitolo Ottavo

INDAGINE URBANISTICA

La zona è denominata dalla Variante 85/09 del Comune di Genova Zona "AS" tessuto storico, ambito 53E Area SU del P.T.C.P..

Capitolo Nono

VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo idrogeologico né vincolo ambientale.

Capitolo Decimo

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

10.1. Descrizione del Fabbricato in Condominio

L'edificio (foto) di cui fa parte l'alloggio si trova nel cuore del Centro Storico di Genova nei pressi di Piazza di Campo Pisano a pochi passi da Sant'Agostino ha struttura promiscua e copertura a falde con manto in ardesia. Le caratteristiche architettoniche sono perfettamente consone al tessuto edilizio storico. L'edificio presenta due civici; il civico 10 avente accesso da scala pertinente adiacente dal giardino condominiale ed il civico 12 direttamente da Vico di Campo Pisano. Le facciate presentano intonaco liscio e coloritura in buono stato di manutenzione.

L'edificio si eleva a 7 piani.

Tutti i piani sono principalmente abitativi.

L'aspetto complessivo è buono.

I portoni d'accesso sono in legno ed il pavimento delle scale è in marmo di Carrara con tozzetti neri in marmo e ringhiera di protezione in ferro e corrimano in legno. L'aspetto della scala è ottimo. E' presente l'ascensore.

10.2. Descrizione alloggio oggetto di stima

L'alloggio è composto da Ingresso, n.2 bagni (foto), disimpegno, cucina, n.3 camere e sala.

I pavimenti sono in marmo. Le pareti sono tinteggiate ed i soffitti tinteggiati. Le finestre e le porte interne sono in legno ordinario tinteggiato bianco e vi sono persiane in legno alla genovese. I servizi igienici hanno pavimento e rivestimento in ceramica e la cucina ha pavimento in cotto e parziale rivestimento in ceramica. Vi sono gli impianti citofonico, televisivo ed elettrico. L'alloggio è provvisto di riscaldamento autonomo.

Capitolo Undicesimo

VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di poter 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 della stima dell'immobile considerato libero.

11.2. Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare 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.

11.3. Stima del valore a base d'asta

LOTTO UNICO: alloggio con superficie virtuale di mq.104,55.

mq. 104,55x €/mq. 2.800,00 = € 292.740,00.

Valore a base d'asta: € 293.000,00.

Capitolo Dodicesimo

DIVISIONE IN LOTTI

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

Capitolo Tredicesimo

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1. Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza, esperto nella procedura dall'Il.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Canepa;
- Giuramento in sede dell'udienza in data 14/07/2011;
- Fissazione del sopralluogo in data 22/08/2011 mediante invio raccomandata all'esecutato e per conoscenza al precedente e successivamente spostata al 26/09/2011 secondo accordi con l'esecutato;
- Sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 26/09/2011;

13.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale;

- Ufficio visura progetti del Comune di Genova per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;
- Ufficio condono edilizio per l'analisi di eventuali pratiche di sanatoria e richiesta di copie.
- Ufficio Anagrafe di Genova per l'acquisizione del Certificato di Residenza ed Estratto di Matrimonio. (Stato Libero)

Genova, 18/10/2011



Geom. Enrico Alessio

Allegati:

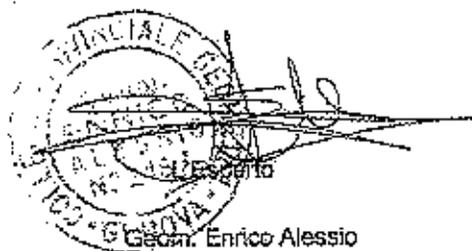
- A Visura Catastale e planimetria
- B Certificato di residenza e di Stato Libero
- C Stralcio Progetto
- D Documentazione fotografica

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

Il sottoscritto Geom. Enrico Alessio, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da _____ contro _____ attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 18/10/2011



Geom. Enrico Alessio