

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Paola Zampieri

Esecuzione immobiliare n° 889/2010

Giudizio di esecuzione promosso da:

Banca Carige

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

---

Relazione di stima

Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Andrea Brignolo

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Paola Zampieri

Esecuzione immobiliare n° 889/2010

Giudizio di esecuzione promosso da:

Banca Carige

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

---

Il sottoscritto Andrea Brignolo, nato a Genova il 16 febbraio 1961, residente a Genova in via San Luca 3b/2b, di professione architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n°1693, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, nominato esperto d'ufficio dalla Dott.ssa Zampieri, giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da Banca Carige contro Sinnathurai Rajitharan, nella quale si richiedeva:

- a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art.567c.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 ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- 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 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 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 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 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.

DICHIARA quanto segue:

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;

E' allegato al fascicolo la seguente documentazione:

- Documentazione ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c.

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 ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

Per tutti i motivi sottoindicati, la comparazione con situazioni analoghe ed il confronto con operatori del settore immobiliare in "zona" portano ad individuare come il più probabile valore di mercato la cifra di :

Via Venezia 11 interno 3 - Genova

€.100.000,00 ( euro centomila/00).

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 del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

2. una sommaria descrizione del bene;

Quota di 1/1 della proprietà superficaria dell'immobile sito in Via Venezia 11 interno 3 – Genova.

Iscritto al NCEU di Genova, Sez. Gec, Foglio 15, mappale 258, Sub. 6, cat. A/3, cl.3, cons. 4,5 vani, Rendita Catastale €.639,12.

L'unità immobiliare, oggetto della stima, si trova in via Venezia 11 nel Comune di Genova.

Via Venezia rappresenta la direttrice di collegamento tra la zona " a mare" di DiNegro con la parte collinare della zona.

A circa metà della via troviamo il civico 11 dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della perizia.

Esternamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni di conservazione.

L'immobile, di impostazione ottocentesca, si sviluppa su sei piani oltre al piano terra ed al locale fondi.

Varcato il portone di ingresso e superata una piccola rampa di scalini, si imbecca il pianerottolo della scala sinistra dove troviamo subito l'interno 3.

Varcato il portoncino caposcala ci troviamo in un ingresso (mq.10.20) che contiene una piccola dispensa (mq.1.00) e che permette di accedere ad una prima camera (mq.11.00).

Attraverso un piccolo disimpegno (mq.1.44) è possibile raggiungere gli altri vani dell'unità immobiliare: la camera da letto matrimoniale (mq.16.30), il servizio igienico (mq.3.70), la cucina (mq.9.70).

All'immobile è annessa una cantina posta al piano fondi e distinta con il n.4. (mq.3.10)

A livello di finiture troviamo una pavimentazione omogenea in graniglia su tutta la superficie.

Il bagno e parte della cucina presentano un rivestimento in ceramica.

Il livello di conservazione dell'unità immobiliare si presenta sufficiente. A livello impiantistico troviamo l'impianto elettrico in condizioni discrete, l'impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria.

Vi è inoltre l'impianto citofonico, televisivo e telefonico.

I serramenti interni sono in legno mentre quelli esterni sono metallici.

Il tutto per un totale, nella configurazione attuale, di mq.netti 54.00, oltre alla cantina e di superficie lorda pari a circa mq. lordi 70.00.

L'immobile per le sue caratteristiche planimetriche confina:

- a sud – est, con altra proprietà;
- a sud – ovest, con vano scala;
- a nord – ovest, con via Venezia;
- a nord – est, con distacco;

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;

L'immobile è di proprietà:

del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

L'immobile è attualmente occupato dal sig. Murugiah Kathirghmanathan, in possesso di contratto di locazione (v.allegato)

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:

- .1 le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni
- .2 gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- .3 le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- .4 gli altri pesi o limitazioni d'uso (es.oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

Sul bene non sussistono vincoli.

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- .1 le iscrizioni ipotecarie
- .2 i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

L'immobile oggetto della esecuzione immobiliare risulta gravato delle seguenti formalità:

- trascrizione, di atto notarile pubblico relativa a compravendita eseguita a Genova in data 25.10.1996 al R.P.N. 16936 ed al R.G. n.23731, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXX XXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX;
- trascrizione, di atto notarile pubblico eseguito a Genova in data 07.12.2005 al R.P.N. 44504 ed al R.G. n.69545, relativo a compravendita a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- iscrizione, di atto notarile pubblico eseguito a Genova in data 07.12.2005 al R.P.N. 15486 ed al R.G. n.69546, relativo a ipoteca volontaria a favore di Banca Carige spa e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- trascrizione, di atto esecutivo eseguito a Genova in data 11.11.2010 al R.P.N. 24444 ed al R.G. n.35844, relativo a verbale di pignoramento immobiliare a favore di Banca Carige spa e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

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.

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.

Presso il Comune di Genova non si trova alcun progetto relativo a Via Venezia, 11 mentre è presente il decreto di abitabilità redatto in data 05.12.1949 con il n.2067. (v.allegato)

Rispetto alla planimetria catastale troviamo piena corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Genova, 18.07.2011

In fede,

Documenti allegati:

1. Copia dei dati catastali depositati al N.C.E.U.
2. Planimetria scala 1:200 depositata presso il NCEU
3. Relazione fotografica
4. Certificato di residenza e di matrimonio
5. Contratto di locazione