

ORIGINALE

Dott. Ing. PIER LUIGI PESCE
Via Mercatini, 16 - 16146 GENOVA
Tel./Fax 010.31.13.30
Part. I.V.A.: 01280840990

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. V. Basoli

R.E. 289/08

Procedura promossa da

Condominio via Garello, 12

Avv. F. Bajetto

BNL

Avv. Bazzani

Contro

RELAZIONE PERITALE DI STIMA – C.T.U. Dott. Ing. P. L. PESCE

Premessa

Con ordinanza in data 14.10.2008 il Signor G.E. nominava lo scrivente Dott. Ing. Pier Luigi Pesce, libero professionista con studio in Genova, Via Mercatini, 16 esperto d'ufficio nella procedura in oggetto; all'udienza del 22.10.2008 lo scrivente prestava il giuramento di legge ed accettava l'incarico affidato di redigere relazione peritale di stima e di rispondere ai quesiti di rito nel tempo concesso.

Nel mentre provvedeva a richiedere agli uffici competenti le documentazioni tecniche, necessarie per poter procedere alla stima dei locali *de quo*, lo scrivente inviava al debitore esecutato Racc. AR in data 22.10.2008, inviandone copia ai legali procedenti (**Prod. 1**), fissando l'accesso ai locali per il giorno 06.11.2008 h. 15,00.

Constatato che la Racc. AR era ancora giacente e non ritirata, in data 06.11.2008 lo scrivente inviava lettera al medesimo debitore (**Prod. 2**),



informandolo della procedura e chiedendogli di essere contattato per concordare appuntamento sul luogo: ambedue i tentativi non sortivano alcun risultato, tanto che lo scrivente si vedeva costretto ad inoltrare al G.E. istanza di accesso forzoso (**Prod. 3**) all'appartamento sito in Genova alla Via Garelo civ. n. 12 interno 3, di proprietà di [REDACTED], ivi residente.

Il G.E. autorizzava con provvedimento in data 29.11.2008 (**Prod. 4**), concedendo, poi, con provvedimento in data 02.01.2009 (**Prod. 5**) la proroga di mesi tre richiesta dallo scrivente con istanza in data 18.12.2008 (**Prod. 6**).

Lo scrivente Perito Estimatore provvedeva poi personalmente a formare e depositare in data 28.01.2009 presso l'Ufficio Notifiche della Corte d'Appello Atto di Avviso ex art. 608 c.p.c., (**Prod. 7**), come da indefettibili istruzioni dagli stessi Uffici Giudiziari ricevute, atto notificato legalmente al debitore, sempre a cura e spese dello scrivente, in data 16.02.2009, ritirato in data 18.02.2009 e ridepositato in vista del previsto accesso forzoso in data 11.03.2009.

In data 17.03.2009 lo scrivente si presentava in Via Garelo 12 ove l'Ufficiale Giudiziario effettuava accesso infruttuoso, come da verbale in pari data (**Prod. 8**): peraltro, sia per la cortese disponibilità di alcuni vicini, che consentivano la visita di appartamento sottostante, del tutto simile a quello oggetto di stima, sia per la possibilità di osservare dalla strada i locali, che, infine, potendo osservare direttamente le condizioni generali dell'edificio e della zona ai fini peritali, lo scrivente Perito estimatore si ritiene in condizioni di effettuare una corretta ed attendibile stima dei locali di Via Garelo 12 int. 3, pur in mancanza



di un diretto accesso ai locali, per effettuare il quale l'Ufficiale Giudiziario ha prospettato tempi assai protratti ed incerti.

Lo scrivente aveva comunque modo di riprendere diverse fotografie (**Prod. 9**) ed in precedenza aveva richiesto ed ottenuto dal Comune di Genova Certificato Catastale con relativa planimetria (**Prod. 10**) e Certificato di Destinazione Urbanistica (**Prod 11**).

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., lo scrivente CTU ha quindi provveduto ad approntare e depositare in Cancelleria, come da protocollo a stampa, la presente Relazione peritale, depositando altresì il relativo fascicolo, ed ad inviare per posta ordinaria copia della stessa relazione al Procedente Avv. Bajetto, all'Avv. Bazzani ed all'Esecutato

RELAZIONE DI STIMA Appartamento V. Garello 12 int. 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Proprietà** per la Quota di **1.000/1.000** relativamente ad appartamento sito in Comune di Genova, **Via Garello 12/3**.
- **Divisibilità**: il bene immobile **non** si presta ad alcuna ipotesi di suddivisione in due o più unità, essendo sito al terzo piano fuori terra ed accessibile unicamente da porta caposcala sul ballatoio condominiale, senza possibilità di creare altri ingressi indipendenti.
- Composto secondo planimetria catastale da: ingresso-soggiorno, tre camere, locale bagno-WC, ripostiglio, cucina.
- Posto al terzo piano fuori terra sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. mq. 87; non vi sono né poggioli né porzioni di terrazzo annessi.



- Identificato in **Catasto**: Comune di Genova RIV Foglio 35 -Particella 491 Sub. 4 - Zona censuaria 4 - Via Garello 12 piano 3 interno 3 - Categoria A/4 - cl. 5 - consistenza vani 5,5 - Superficie catastale 87 mq. R.C. € 411,87.

- **Pertinenze**: vano scala ed atrio di ingresso al piano strada;

- **Coerenze**: a nord con vano scala e Civico n. 14 di Via Garello, ad est con distacco, a sud con Civico n. 10 di Via Garello, a ovest con Via Garello.

Sopra appartamento int.4, sotto appartamento interno 2.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche Zona: Sulla viabilità secondaria del quartiere di Rivarolo-Certosa, a destinazione residenziale popolare, adiacente alla viabilità ordinaria principale di collegamento al centro cittadino (Via Fillak).

- Caratteristiche Zone limitrofe: a sud la delegazione industriale di Sampierdarena, a nord la restante parte di Rivarolo, ad est i contrafforti del Righi ed ad ovest l'alveo del torrente Polcevera.

- La zona è densamente abitata e provvista di urbanizzazioni primarie e secondarie, ivi compresa la limitrofa linea metropolitana, mercato comunale al coperto, scuole, ecc.. L'area è interessata da imminenti profonde trasformazioni urbanistiche (Viabilità autostradale detta "Gronda"), peraltro non destinate ad alleviare, anzi forse ad aggravare, la attuale problematica situazione della zona, che sopporta la presenza di numerose vie di comunicazione (Autostrade, Ferrovie, strade urbane e di scorrimento veloce).



- Collegamenti: numerose linee di servizio autobus pubblico in direzione nord-sud a meno di cento metri.

- Servizi offerti dalla zona: tutti, tranne spazi verdi urbani, assai sacrificati.

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato dall'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a spese e cura della procedura: Come da allegata Certificazione dell'Agenzia del Territorio in data 25.08.2008, a cui si rimanda per il dettaglio delle Formalità annotate, risultano eseguite le seguenti formalità.

Iscrizione: Registro generale n. 67741, Registro particolare n. 15093
Presentazione n. 112 del 01.12.2005- Atto Notarile Pubblico in data 28.11.2005 Num. Rep. 99468/8964 a rogito Notaio Mammi Giuseppe C.F. MMM GPP 49E09 G273P, in Genova- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Capitale € 130.000,00, totale € 260.000,00 durata anni 20;



- a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. avente sede in Roma C.F.:
00651990582 e contro _____ nato in _____ il _____ C.F.:

_____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Trascrizione: Registro generale n. 13590, Registro Particolare n. 8243
data di presentazione 17.04.2008 – Atto Giudiziario in data 07.04.2008 numero
di repertorio 1853 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario C.F.: 80041970106
di Genova – Atto esecutivo **verbale di Pignoramento Immobili** richiedente
Avv. Fabio Bajetto avente sede in Via Roma 5/9 A

- A favore Condominio Via Garello 12 avente sede in Genova C.F.:
93009870101 relativamente all'unità immobiliare Comune D969 S Genova,
Catasto Fabbricati Sez Urbana RIV Foglio 35 Particella 491 subalterno 4
Abitazione ultrapolare A/5 cons. 5,5 vani 87 metri quadrati all'indirizzo via
garello 12 piano terzo interno 3. Pignorato per la somma di Euro 2.622,84
(oltre interessi legali), oltre spese di notifica in Euro 17,65.

Altri oneri: n.n.

Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale:

Conformità urbanistico – edilizia: non risultano difformità catastali.

Conformità catastale: la planimetria catastale è corrispondente, per quanto
esaminato, alla attuale configurazione dei locali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 150,00.

**Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute alla data della perizia:** nessuna.



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna,
a parte la procedura in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario: [redacted] per 1.000/1.000.

Precedente proprietaria: [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica in corso.

Certificato di abitabilità dell'edificio: essendo la costruzione risalente a prima del 1934 non ne è richiesta la relativa acquisizione.

Descrizione immobile:

- **Proprietà** per la Quota di **1.000/1.000** relativamente ad appartamento sito in Comune di Genova, **Via Garello 12/3**.
- **Divisibilità:** il bene immobile **non** si presta ad alcuna ipotesi di suddivisione in due o più unità, essendo sito al terzo piano fuori terra ed accessibile unicamente da porta caposcala sul ballatoio condominiale, senza possibilità di creare altri ingressi indipendenti.
- Composto secondo planimetria catastale da: ingresso-soggiorno, tre camere, locale bagno-WC, ripostiglio, cucina.
- Posto al terzo piano fuori terra sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. mq. 87; non vi sono né poggiali né porzioni di terrazzo annessi.
- Identificato in **Catasto:** Comune di Genova RIV Foglio 35 -Particella 491 Sub. 4 - Zona censuaria 4 - Via Garello 12 piano 3 interno 3 - Categoria A/4 - cl. 5 - consistenza vani 5,5 - Superficie catastale 87 mq.
R.C. € 411,87.



- **Pertinenze:** quota vano scala ed atrio di ingresso;
- **Coerenze:** a nord con vano scala e Civico n. 14 di Via Garello, ad est con distacco, a sud con Civico n. 10 di Via Garello, a ovest con Via Garello. Sopra appartamento int.4, sotto appartamento interno 2.

8. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- **Caratteristiche Zona:** Sulla viabilità secondaria del quartiere di Rivarolo-Certosa, a destinazione residenziale popolare, adiacente alla viabilità ordinaria principale di collegamento al centro cittadino (Via Fillak).
 - **Caratteristiche Zone limitrofe:** a sud la delegazione di Sampierdarena, a nord la restante parte di Rivarolo, ad est i contrafforti del Righi ed ad ovest il torrente Polcevera.
 - La zona è densamente abitata e provvista di urbanizzazioni primarie e secondarie, ivi compresa la limitrofa linea metropolitana, mercato comunale al coperto, scuole, ecc.. L'area è interessata da imminenti profonde trasformazioni urbanistiche (Viabilità autostradale detta "Gronda"), peraltro non destinate ad alleviare, anzi forse ad aggravare, la attuale situazione della zona, che sopporta la presenza di numerose vie di comunicazione (Autostrade, Ferrovie, strade urbane e di scorrimento veloce), certamente non tali da renderla particolarmente valorizzata.
 - **Collegamenti:** numerose linee di servizio autobus pubblico in direzione nord-sud a meno di cento metri.
 - **Servizi offerti dalla zona:** tutti, tranne spazi verdi urbani, assai sacrificati.
 - **Costituito da cinque piani oltre piano terra ad uso box auto privati**
- Dotazioni condominiali: Vano portone e scale. Non esiste ascensore.



Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): murature portanti, condizioni sufficienti.

Solai (struttura): solaio misto in CA con laterizio: condizioni sufficienti.

Soffitti: piani intonacati. Altezza interno soffitti mt. 2,73

Infissi esterni (componente edilizia): Serramenti in legno verniciato e vetri semplici.

Infissi interni: porta caposcala in legno verniciata. Porte interne in legno.

Pavimentazione interna (componente edilizia): pavimenti in piastelle, piastrelle in bagno e cucina.

Rivestimenti pareti: in intonaco e tappezzeria.

Facciate: in arenino alla genovese, con coloriture appena rifatte.

Termico (impianto): Tipologia autonomo con calderina pensile alimentata a metano. Diffusori: termosifoni in alluminio.

Elettrico (impianto): Tipologia sotto traccia; Tensione 220V.

Accessori: n.n..

9. VALUTAZIONE:

Criterio di stima: metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

Fonti di informazione: Catasto di Genova, Conservatoria Registri immobiliari, Ufficio tecnico (edilizia privata) del Comune di Genova, Camera di Commercio di Genova.



Valutazioni delle superfici:

Immobile	Superficie	Valore intero	Valore diritto
Appartamento	mq. 87	€ 140.000,00	€ 140.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi € 7.500,00

Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,:

€ 132.500,00

Con perfetta osservanza.

Dott. Ing. Pier Luigi Pesce



ALLEGATI

- 1) Raccomandata AR in data 22.10.2008;
- 2) Nota all'esecutato in data 06.11.2008;
- 3) Istanza per accesso forzoso;
- 4) Provvedimento del G.E. in data 29.11.2008;
- 5) Provvedimento del G.E. in data 02.01.2009;
- 6) Istanza di proroga in data 18.12.2008;
- 7) Atto di avviso ex art. 608 c.p.c.;
- 8) Verbale di accesso dell'U.G. in data 17.03.2009;
- 9) Documentazione Fotografica;
- 10) Certificato Catastale;
- 11) Certificato di destinazione urbanistica.

