

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare, n. 873/2016 R. E.

promossa da:

- BANCA CA.RI.GE. SPA

Avv. M.G. Marchese

Contro

-

-

Esecutati

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI SITI IN

GENOVA: APPARTAMENTO SITO IN VIA CAPRI CIV. 18 INTERNO

N. 3 E RELATIVA CANTINA CONTRADDISTINTA DAL N.3

➤ PREMESSE

La scrivente riceveva incarico dal Giudice Dott. R. Delucchi ed in data 7 marzo 2017 prestava giuramento di rito.

OPERAZIONI PERITALI

La scrivente inviava n. 2 lettere raccomandate A/R e n. 2 per posta prioritaria che non venivano ritirate, infine, a seguito di richiesta all'III.mo Sig. Giudice, poteva accedere ai luoghi solo in data 14 settembre 2017 alle ore 15.00.(vd. Allegato 1 corrispondenze).

IN RISPOSTA AI QUESITI PERITALI

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione di cui



all'Art. 567 c.p.c..

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

All'Agenzia delle Entrate (ex N.C.E.U.) di Genova l'appartamento di via Capri civico 18 interno n. 3 piano S1, risulta iscritto nel Comune di Genova, Sezione Urbana GEC, Foglio 5 Particelle 520 e 523 Sub 18 Zona Censuaria 1 Categoria A/3, classe 2 Consistenza 5 vani, Superficie MQ 91 di cui 85 escluse le aree scoperte, Rendita € 606,84. La situazione degli intestati è la seguente:

proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni
con nato a il
proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di
comunione dei beni con (V. visura e planimetria
catastale Allegato n. 2).

All'Agenzia delle Entrate (ex N.C.E.U.) di Genova la cantina sita in via Capri civico 18 contraddistinta dal n. 3 piano S2, risulta iscritta nel Comune di Genova, Sezione Urbana GEC, Foglio 5 Particella 520 Sub 42 Zona Censuaria 1 Categoria C/2, classe 3 Consistenza 5 mq, Superficie MQ 5, Rendita € 16,43. La situazione degli intestati è la seguente:

proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni
nato a il
proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni
(V. visura e planimetria catastale Allegato n. 3).



Confini

L'appartamento confina:

- ✓ a nord con appartamento int. 3 scala C, cavedio, appartamento int. 4 scala C;
- ✓ a sud con appartamento int. 5, vano scala, appartamento int. 4;
- ✓ ad est con muri perimetrali e giardino dell'appartamento;
- ✓ ad ovest muri perimetrali e terrazza dell'appartamento.

✓ Confini

La cantina confina:

- ✓ a nord con locale condominiale;
- ✓ a sud con cantina int.2;
- ✓ ad est con muri perimetrali ed intercapedine;
- ✓ ad ovest con passaggio condominale.

✓ Provenienze

Gli immobili pervennero ai Signori _____ e _____ per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni mediante Atto notarile di compravendita in data 14/11/2006 con Atto a rogito n. 4936/644 di Rep. Notaio S. Liviera Zugiani.

DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione dell'immobile anche in riferimento al fabbricato in cui è inserito;

L'immobile in oggetto è collocato nella parte alta di via Capri con accesso da strada stretta a senso unico di marcia. Il fabbricato, a blocco, si eleva



per 5 livelli soprastrada e n. 2 sottostrada. Nel secondo piano sottostrada sono collocate le cantine, al primo livello sottostrada è collocato l'appartamento in oggetto.

Il fabbricato è dotato di citofono, l'atrio di ingresso ha pareti e pavimento in travertino, il portone è in vetro. Il corpo scala è dotato di ascensore, il rivestimento del corpo scale è in granulato di colore beige marezzato, la pavimentazione dei pianerottoli, le pedate e le alzate del corpo scala sono in travertino. L'immobile è collocato al primo piano sottostrada. (vd. Allegato fotografico n.4). Lo stato di conservazione è discreto, così come lo stato di manutenzione.

L'alloggio presenta un'altezza interna di 3,00 metri, è in discrete condizioni di manutenzione ed è composto da ingresso, cucina, n.3 camere, bagno, ripostiglio, corridoio, terrazza e giardino. La superficie lorda è pari a mq. 91, di cui l'appartamento mq 85 circa. La cucina ed una camera sono rivolte verso via Capri al primo livello sottostrada; n. 2 camere hanno vista aperta su altri edifici dal lato opposto di via Capri, il bagno è prospiciente il cavedio interno.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, ed è dotato di calderina a gas per la produzione di acqua calda sanitaria. Le finiture sono di tipo economico, ha porta caposcala non è blindata, i serramenti esterni sono in legno, le porte interne in legno, le chiusure verso l'esterno sono a tapparella in pvc. I pavimenti sono a pezzature non omogenee in marmo, la cucina ed il bagno sono piastrellati. Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca. La cucina ha pareti piastrellate.



Le pareti sono imbiancate. Il terrazzo è piastrellato con mattonelle di gres rosso, il giardino è piastrellato con mattonelle bicolori.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è occupato dai Signori

4. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto non è vincolato ex D.L.vo 29/10/99 n. 490.

L'ammontare delle spese di amministrazione condominiale ordinaria è pari a circa € 1.500 annue per l'appartamento in oggetto. Residua un debito di € 7.400 circa per spese condominiali pregresse non versate. Ad oggi non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria del condominio.

5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Come risulta agli atti della procedura:

Risulta iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 30/11/2006 N. Registro Generale 57219, N. di Registro Particolare 13418: IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per l'importo di € 130.000 per un totale di € 260.000 per la durata di 25 anni a seguito di Atto Notarile pubblico in data 14/11/2006 a rogito Notaio S. Liviera Zugiani n. di Rep. 4936/644, gravante per l'intero sui due immobili oggetto di procedura, a favore di BANCA DI CA.RI.GE. SPA (C.F. 03285880104) con sede in Genova, con Debitori i Signori



Verbale di pignoramento immobiliare in data 09/12/2016 Registro Particolare n.26990, Registro generale n. 38113 a favore di BANCA CA.RI.GE SPA (C.F. 03285880104) C/o Avv. M.G. Marchese contro i Signori . (quota di ½) e (quota di ½), relativamente ai due immobili oggetto di procedura per euro 130.670,58 oltre interessi.

Risulta inoltre intervenuta nella procedura **EQUITALIA SERVIZIO RISCOSSIONI SPA**, PROVINCIA 048 GENOVA, con intervento n. 178, per un importo complessivo di € 36.207,91 contro il Sig.

3. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Il progetto di costruzione del fabbricato è rubricato al n. 1273 del 05/12/1963. Il certificato di abitabilità è rubricato al n. 96 del 27/7/1966.(vd. Allegato 5).

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale depositata come da progetto di costruzione. Si può pertanto attestare la piena regolarità del bene.

5. VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile non è comodamente divisibile per la sua natura.

6.VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Al fine del calcolo della superficie utile per la valutazione dell'immobile, il criterio assunto fa espresso riferimento alla Norma UNI 10750:2005 ed

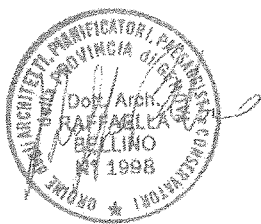


Il valore dell'appartamento ammonta pertanto ad € 100.100 cui si aggiunge il valore della cantina a corpo per € 5.000, il valore dei cespiti nel complesso ammonta pertanto ad € 105.100 diconsi euro centocinquemilacento.

Genova, lì 25 settembre 2017

L'Esperto d'Ufficio

Arch. Raffaella Bellino



ALLEGATI

- 1) Corrispondenza;
- 2) Visura e planimetria catastale appartamento;
- 3) Visura e planimetria catastale cantina;
- 4) Fotografie;
- 5) Certificato Abitabilità;
- 6) Valori OMI;
- 7) Attestato di Prestazione Energetica.

