

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Mirko Parentini

Esecuzione immobiliare n° 125/2016

Giudizio di esecuzione promosso da:

Itas Mutua (già Rsa Sun Insurance Limited Italian Brance)

contro:

Relazione di stima

Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Andrea Brignolo

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Mirko Parentini

Esecuzione immobiliare n° 125/2016

Giudizio di esecuzione promosso da:

Itas Mutua (già Rsa Sun Insurance Limited Italian Brance)

contro:

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 dal Dott. Mirko Parentini, giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da Itas Mutua contro nella quale si richiedeva:

- 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 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.

7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- 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:

Quota di 1/1 dell'immobile sito in via Ameglia 26/3 - Comune di Genova,

€. 400.000,00 (euro quattrocentomila).

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;

Immobile sito in Genova, via Ameglia, civico 26 interno 3.

Iscritto al NCEU di Genova, Sez. GEC Foglio 9, mappale 312, sub. 19, Z.C. 1, Cat. A/3, cl. 3, R.C. €.1.065,19.

L'unità immobiliare, oggetto della stima, si trova in via Ameglia.

La via, sita nel quartiere di Castelletto, è la naturale prosecuzione di via Paride Salvago e rappresenta uno dei primi interventi di insediamento di inizio Novecento.

Il fabbricato, al quale appartiene l'unità interessata alla perizia, è distinto con il n.° 26.

L'edificio, a dispetto delle altre costruzioni adiacenti, gode di posizione privilegiata essendo alla fine della via senza alcun ingombro perimetrale, sul finire del dislivello naturale ed usufruendo di una posizione particolarmente felice.

L'immobile, un elegante esempio di edificazione della ricca borghesia datato 1906, in discrete condizioni di conservazione si sviluppa per cinque piani oltre al piano terra.

L'accesso all'edificio è normato da un primo cancelletto posto prima del cortile privato di pertinenza dal quale si raggiunge il portone di ingresso.

Raggiunto il primo livello, troviamo il portoncino caposcala dell'interno 3, oggetto della stima.

Entrati, ci si trova di fronte un lunghissimo **corridoio** (mq.15.84), vero elemento distributivo di tutto l'immobile.

Sul lato sinistro troviamo l'ampio **soggiorno** (mq.29.70), caratterizzato da due grandi finestrate, seguito dalla zona giorno vera e propria costituita da un **ripostiglio** (mq.2.80), una **zona pranzo** (mq.10.92) e la **cucina** (mq.7.76).

Sulla destra incontriamo i due **servizi igienici** (il primo di mq.4.70, l'altro di mq.6.31), seguiti da una prima **camera** (mq.13.28), dalla **camera matrimoniale** (mq.17.68) e da una seconda **camera** (mq.9.50).

A livello di finiture si segnala l'ottimo stato di conservazione unito ad un uso di materiali di particolare qualità con pavimentazione continua in parquet ad eccezione della zona cottura (in ardesia) e dei servizi igienici (in marmo bianco).

Questi ultimi presentano inoltre un rivestimento in ceramica.

A livello impiantistico troviamo l'impianto elettrico in buone condizioni, l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posizionata in cucina che fornisce anche l'acqua calda sanitaria.

I serramenti esterni sono in PVC con doppio vetro mentre quelli interni sono in legno.

Il tutto per un totale, nella configurazione attuale, di mq. netti 125.50 e di una superficie lorda totale pari a circa **mq. lordi 160,79..**

L'immobile per le sue caratteristiche planimetriche confina:

a nord - est , con distacco interno;

a nord - ovest, con cortile di ingresso interno;

a sud - ovest, con vano scala ed interno 2;

a sud - 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 di

per la quota di 1/1;

Attualmente l'immobile è occupato dal

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.)
- .5

Sul bene individuato non sono presenti 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 giudiziario a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 01.04.2016 al R.P.n. 6201 e R.G. n. 8883 a favore di Itas Mutua ;

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 si trova il progetto relativo all'immobile sito in Ameglia, 26 rubricato con i numeri 198 e 61 del 1906.

Di tale fabbricato non si ha il Decreto di Abitabilità .

Rispetto sia alla planimetria depositata in Comune che alla planimetria catastale troviamo la piena corrispondenza con lo stato attuale dell'immobile.

7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Relativamente all'immobile sito in via Ameglia civico 26 interno 3 non si sono riscontrate opere abusive.

8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dalla documentazione relativa al Condominio di via Ameglia 26 e riguardante gli anni 2015 e 2016 risulta che le spese condominiali, relative a spese generali, scala, distacchi ed acqua, gravano per l'interno 3 intorno ai 1.500,00€ annui.

Non risultano debiti pendenti ascrivibili all'interno oggetto della perizia e non risultano deliberate spese straordinarie.

Genova, 20.01.2017

In fede,

Documenti allegati:

1. Copia dei dati catastali depositati al N.C.E.U.
2. Planimetrie scala 1:200 depositata presso il NCEU
3. Relazione fotografica
4. Certificato energetico
5. Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari
6. Certificato di residenza e di matrimonio