

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza tecnico estimativa nel giudizio a rif. N. 638/15

Causa promossa da:

Condominio Via C. Corsi 1A-3

creditore procedente(Avv. Patrizia CARNEVALE)

contro

debitore esecutato

MEMORIA DEL C.T.U. Dott. Arch. Annalisa Cirilli



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza tecnico estimativa nel giudizio a rif. N. 638/15

Causa promossa da:

Condominio Via C. Corsi 1A-3

creditore procedente(Avv. Patrizia CARNEVALE)

contro

debitore esecutato

MEMORIA DEL C.T.U. Dott. Arch. Annalisa Cirilli

Convocata dall'Ill.mo G.E., in data 13 Gennaio 2016 , ho prestato il giuramento di rito;

Il Giudice pone all'esperto il seguente quesito:

- 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 mezzo



raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

c) rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile;

Si raccomanda a tale proposito di indicare con precisione, nella richiesta di compenso, gli elementi rilevanti per la liquidazione del compenso o della spesa relativi a tale adempimento

d)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;

2-una sommaria descrizione del bene;

3-lo stato di possesso del bene, con 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 vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

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.



e) 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 eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

Veniva quindi stabilito di dare inizio alle operazioni peritali nella data del giorno 27 gennaio 2016 alle ore 10:30, in Genova, in Via Carlo Corsi civ.21R-23R per poter visionare l'immobile oggetto della perizia; di tale termine le parti venivano informate, con lettera raccomandata AR .

Venivo in seguito contattata dai Sig.ri

che chiedevano di spostare il sopralluogo al 28 gennaio 2016 alla stessa ora sempre in Via Carlo Corsi civ.21R-23R.

In tale data è stato quindi possibile visionare l'immobile.

Dal confronto dell'immobile, come sopra visionato, con la planimetria catastale dello stesso, ritirata presso l'Ufficio del Territorio in base ai dati del certificato in atti ritengo vi sia una sostanziale corrispondenza

Di conseguenza, esaminati gli atti ed in base agli elementi acquisiti, espongo le seguenti risposte ai quesiti:

- LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO Via Carlo Corsi civ.21R-23R

Trattasi di magazzino/locale di deposito posto al piano strada di un edificio di popolare abitazione ubicata in Comune di Genova, sezione urbana di Sestri Ponente.

Trattasi di zona semi-periferica a carattere popolare caratterizzata da edifici a blocco.



L'edificazione di tale zona urbana risale alla prima metà del '900 con successive lievi modifiche.

Il casello autostradale più prossimo Genova Areoporto è a circa 4 km.

L'intorno è servito dal trasporto pubblico, sono presenti servizi e negozi nelle vicinanze.

Trattasi di zona a prevalenza abitativa e commerciale costituita da edifici con caratteristiche simili a quelle dell'edificio oggetto di stima.

Il fabbricato ha sedime con forma planimetrica regolare e risulta elevato di n° 6 piani fuori terra con destinazione d'uso prevalentemente abitativo e locali commerciali/magazzini al piano terra.

Il fabbricato poggia su fondazione continua con perimetrali portanti e muri interni di spina, il tutto secondo corrette tecniche costruttive del tempo di costruzione.

L'unità immobiliare in esame, è posta al piano terra con due accessi dalla via pubblica uno individuato con civ.21R l'altro con il civ.23R;

L'affaccio principale è posizionato con esposizione ad Est su Via C. Corsi traversa di via Merano arteria principale che porta da Sestri Ponente a Pegli presenta inoltre affacci su esposizione ad Ovest su un piccolo cortile interno.

L'articolazione funzionale interna è assai semplice seppure abbastanza funzionale.

Il magazzino posto a piano terra è al suo interno suddiviso in quattro ambienti pressochè equivalenti: due fronte strada con portoncini d'ingresso, altri due più interni leggermente rialzati (50 cm c.a.);tutti e quattro separati tra loro da muri di spina; è presente un piccolo servizio con wc e lavabo. Retrostante ai locali più interni è posto,



ad una quota più bassa (50 cm c.a.) un piccolo cortile lastricato, privo di accesso carrabile. L'altezza netta interna è di 3.35m e 4.15m.

I locali presentano pavimenti ceramici e pareti intonacate.

A seguito di controlli e misurazioni, cfr. allegata planimetria U.I.U. si ricava:

immobile commerciale posto al piano terreno , con una superficie coomerciale di 68 mq ca.

Con i seguenti confini:

a Nord: perimetrale su civ.19R di via Carlo Corsi;

a Est: perimetrale su via Carlo Corsi;

a Ovest: perimetrale su cortile interno;

a Sud: perimetrale su atrio civ.3 via Carlo Corsi.

Considerata la presenza di due ingressi affacciati su Via C. Corsi e il posizionamento dell'immobile per quanto concerne la previsione del PUC vigente del Comune di Genova in zona BB-RQ (Tav 26 cartografia PUC) si può prevedere la possibilità di un frazionamento in due lotti salvo specifiche restrizioni e eventuali onerosità legate ai lavori da eseguire e all'obbligo di reperire parcheggi pertinenziali per ogni unità immobiliare aggiuntiva o alla monetizzazione degli stessi.

DATI CATASTALI E PROVENIENZE

A-Dati catastali

l'immobile attualmente risulta iscritto al NCEU del Comune di Genova Sezione Urbana SEP Foglio 57 Particella 36 Sub 38; con i seguenti dati di classamento:



categoria C/2; classe 6; consistenza 61 mq; superficie catastale 65 mq; rendita €.451,85;

intestato a :

Provenienza:

Alla proprietà

l'immobile è pervenuto per compravendita a rogito del Notaio Fabio NOVARA, in data 25/10/1988 numero di repertorio 3670, e registrato a Genova il 10/11/1988 al n.11896.

Successivamente la proprietà risulta essere intestata a

In atti tale passaggio non è

documentato.

Quindi con ulteriore atto pubblico del Notaio Paolo LIZZA, in data 17/01/2008 numero di repertorio 85101/23406, Reg. Gen. n. 3598 Reg. Part. n. 2185, l'immobile risulta intestato a

STIMA DEL BENE

Dall'analisi di tutte le informazioni assunte sull' attuale periodo di stagnazione del mercato immobiliare, attraverso le valutazioni O.M.I., il borsino immobiliare della



F.I.M.A.A. e le agenzie immobiliari e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, si espone la presente valutazione sintetica di stima; svolta utilizzando il sistema per "comparazione", riferito alla superficie commerciale, espressa in mq. con valori unitari di €/mq consolidati nel corso di compravendite, riferibili alla data attuale;

La stima è condotta nella condizione attuale, di unità immobiliare libera da locazioni e in considerazione dello stato di manutenzione rilevato.

-LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO

A)stima a valor commerciale: superficie commerciale mq. 68 ca.

valore unitario €/mq 750,00

Valore commerciale €. 51.000,00

STIMA DELL'IMMOBILE €.51.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Attualmente il magazzino risulta libero da locazioni e nella disponibilità della



INDICAZIONI DELLE EVENTUALI TRASCRIZIONI E VINCOLI

Ai sensi del D.Lvo 29.10.'99 n.490 non risultano specifici vincoli sugli immobili.

Risultano:

- Risulta ipoteca volontaria a garanzia di mutuo emesso in data 22/05/2009 n. di rep. 87960/25527 Reg. Gen. n. 17573 Reg. Part. n. 3083 favore di BANCA CARIGE S.p.a. contro Gen. n.3314 Reg. Part. N. 2562 favore di CONDOMINIO VIA CORSI 1A-3 contro
- Risulta ipoteca legale emesso in data 14/10/2009 n. di rep. 115853/48 Reg. Gen. n. 34116 Reg. Part. N. 6999 favore di Equitalia S.p.a. contro Gen. n.3314 Reg. Part. N. 2562 favore di CONDOMINIO VIA CORSI 1A-3 contro
- Risulta ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo emesso in data 28/10/2013 n. di rep. 6229/13 Reg. Gen. n. 21246 Reg. Part. N. 3063 favore di LIBERTI & PARODI S.r.l. contro Gen. n.3314 Reg. Part. N. 2562 favore di CONDOMINIO VIA CORSI 1A-3 contro
- Risulta pignoramento immobiliare emesso in data 19/01/2015 n. di rep.510/2015 Reg. Gen. n.3314 Reg. Part. N. 2562 favore di CONDOMINIO VIA CORSI 1A-3 contro
- Risulta pignoramento immobiliare emesso in data 04/08/2015 n. di rep. 7414/2015 Reg. Gen. n. 23415 Reg. Part. N. 17509 favore di CONDOMINIO VIA CORSI 1A-3 contro



STATO DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile edificato ante 1967 si presenta regolarmente sotto il profilo normativo, avuto anche riguardo al disposto della Legge 47/85 ed in conformità con il vigente strumento urbanistico PUC approvato.

Non si è in grado di documentare gli elaborati originali di progetto.

Tanto per l'incarico ricevuto.

In fede

Il C.T.U.

Dott. Arch. ANNALISA CIRILLI

Genova 04/02/2016

ALLEGATI:

- planimetria catastale dell' U.I.U.
- visura catastale
- estratto tav. 26 PUC Genova
- documentazione fotografica



ESTRATTO

TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzione immobiliare N.638/15
Promossa da. CONDOMINIO VIA C. CORSI 1A-3
Debitore
Esperto Dott. Arch. Annalisa CIRILLI

Descrizione immobili:

- LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO

l'immobile attualmente risulta iscritto al NCEU del Comune di Genova Sezione Urbana
SEP Foglio 57 Particella 36 Sub 38; con i seguenti dati di classamento: categoria C/2;
classe 6; consistenza 61 mq; superficie catastale 65 mq; rendita €.451,85;

Confini:

- a Nord: perimetrale su civ.19R di via Carlo Corsi;
- a Est: perimetrale su via Carlo Corsi;
- a Ovest: perimetrale su cortile interno;
- a Sud: perimetrale su atrio civ.3 via Carlo Corsi.

Stato di possesso L' unità risulta libera da locazioni

Formalità che resteranno
a carico dell'acquirente Vedere relazione peritale

Formalità non opponibili
all'acquirente o che verranno
cancellate Vedere relazione peritale

Regolarità edilizia e
urbanistica L' immobile si presenta regolamentare

Valore stimato TOTALE Valore € 51.000,00 (cinquantunomila//00)

