

ORIGINAL

TRIBUNALE di GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - G. E. dr. Vincenzo BASOLI

Procedura esecutiva (R. E. 165/2008) promossa da:

BANCO DI SICILIA S.P.A.

avv. Pierfranco SCHIAFFINO

contro

 - debitore esecutato

RELAZIONE DI STIMA

geom. Massimo CROVATTO

tel. 010/246.85.75 fax 010/246.84.59 cell. 347/428.66.95 mail massimo.crovatto@libero.it

largo SANGUINETI, 11/6 - 16123 GENOVA

Geom. Massimo CROVATTO

tel. 010/246.85.75 fax 010/246.84.59 cell. 347/428.66.95 mail massimo.crovatto@libero.it
largo SANGUINETI, 11/6 – 16123 GENOVA

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DELL'ESPERTO D'UFFICIO

Il sottoscritto Massimo CROVATTO, geometra libero professionista, iscritto al Collegio dei GEOMETRI della Provincia di GENOVA ed all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale della medesima Circostrizione, con studio in largo SANGUINETI, 11/6 è stato nominato dall' Ill.mo Signor G. E. dr. Vincenzo BASOLI Esperto d' Ufficio nella procedura esecutiva promossa dal

BANCO DI SICILIA S.p.A. contro [REDACTED]

In data 4 giugno 2008 prestava giuramento secondo la formula di rito.

I quesiti ai quali lo scrivente dovrà rispondere con la redazione di relazione peritale sono di seguito trascritti:

- 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 e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*
- c) *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 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;

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;*

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.

Per poter espletare l'incarico conferitogli lo scrivente si recava presso l'unità immobiliare pignorata e presso i seguenti Uffici Pubblici al fine di poter visionare, richiedere, ritirare, predisporre e presentare la documentazione relativa alla stessa:

- a) l'Ufficio del Territorio di GENOVA per effettuare le visure dell'unità immobiliare e richiedere copia delle certificazioni (visura attuale e storica dell'immobile e planimetria);
- b) gli Uffici Tecnici del Comune di GENOVA (Edilizia Privata, Urbanistica, Condominio, Igiene Multizonale) per poter visionare, richiedere e ritirare la documentazione urbanistica-edilizia relativa all'unità da stimare (Progetto, Ordinanza del Sindaco di approvazione del progetto, Decreto di abitabilità, verifica presenza di domande di sanatoria edilizia ex Legge 47/85 e seguenti, estratti cartografici del P.U.C. e della TOPONOMASTICA).

PREMESSE

Lo scrivente, in occasione del sopralluogo eseguito in loco in data 15 ottobre 2008, ha effet-

geom. massimo crovatto

tuato le misurazioni ed il rilievo dell' unità immobiliare pignorata, documentando lo stato dei luoghi con foto a colori ed acquisendone le principali caratteristiche.

Sulla scorta delle misurazioni eseguite ha redatto la planimetria in scala 1 : 100 dell' appartamento, calcolandone la consistenza commerciale.

RISPOSTA AI QUESITI

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 inadonei

La documentazione allegata è stata integrata con la planimetria catastale dell' immobile riferita allo stato attuale..

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

Lo scrivente ha reputato adottare, per la determinazione del valore corrente di mercato del bene, il criterio sintetico-comparativo, sulla scorta delle quotazioni correnti della zona di ubicazione alla data della presente relazione estimativa e in dipendenza delle effettive possibilità di realizzo dell' unità immobiliare pignorata.

Considerati gli elementi sopraindicati, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto del pignoramento (tipologia della costruzione, consistenza, stato di manutenzione e conservazione, ubicazione, epoca di costruzione, destinazione d'uso, regolarità edilizia-urbanistica, etc.), raccolte le necessarie informazioni sull'andamento del mercato immobiliare relativo alla zona di ubicazione dell' unità, lo scrivente ha attribuito al suindicato bene, nello stato in cui attualmente si trova, il valore unitario in comune commercio a mq lordo, comprendente i muri perimetrali e metà spessore dei muri in comune con altre, più avanti indicato.



- **Determinazione valore unitario**

Lo scrivente, in considerazione di quanto esposto precedentemente, ha determinato per l'unità immobiliare il seguente valore unitario in comune commercio:

- euro/mq 1.100,00 per l'unità immobiliare.

Applicando il valore sopraindicato alla consistenza, ricavata dallo scrivente in base alle misurazioni ed ai rilievi effettuati in loco, si otterrà il valore in comune commercio all'attualità attribuito dallo scrivente al bene oggetto della stima.

- euro/mq 1.100 x mq 92,00 = euro 101.200,00 (centounmiladuecento/00).

Il valore all'attualità in comune commercio attribuito al bene oggetto del pignoramento è di complessivi euro 101.200,00 (centounmiladuecento/00).

c) 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

Il bene da stimare consiste nella piena proprietà dell'unità immobiliare sita in GENOVA Delegazione di SAMPIERDARENA, Circoscrizione II CENTRO OVEST, contraddistinta dal civ. 1 A di via GIOBERTI disposta su due piani.

All'unità immobiliare si accede tramite portoncino d'ingresso direttamente da via GIOBERTI.

L'appartamento, che si sviluppa su due livelli collegati da una scala a chiocciola, è composto da ingresso/sala al piano strada, da due stanze, disimpegno, cucina, bagno e piccola dispensa al primo piano, per complessivi vani alla genovese 5,5 sviluppanti una superficie lorda commerciale di mq 92, arrotondati all'unità.

L'unità è iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di GENOVA con i seguenti dati:

- sezione SAM foglio 41 particella 183 subalterno 25 zona censuaria 3 categoria A/

classe 3 consistenza vani 4,5 mq 88 rendita euro 418,33.

Confini: l'unità immobiliare confina:

- al piano strada, partendo da nord ed in senso orario, con muri perimetrali su via GIOBERTI, civ. 15 rosso di via GIOBERTI, civ. 1 di via GIOBERTI, civ. 11 rosso di via GIOBERTI;
- al primo piano partendo da nord ed in senso orario, con muri perimetrali su via GIOBERTI, civ. 15 rosso di via GIOBERTI, civ. 1 di via GIOBERTI, muri perimetrali su via GIOBERTI;

come indicato nell' allegata planimetria redatta dallo scrivente.

2. una sommaria descrizione del bene

L'unità immobiliare è inserita in edificio, costruito anteriormente al 17 ottobre 1942, ubicato in via GIOBERTI nella Delegazione di SAMPIERDARENA in zona A sottozona AS con recupero del P.U.C. attualmente in vigore.

L'edificio, ha struttura portante in muratura, solai a volta, copertura piana a terrazzo, ed è allacciato alla rete elettrica, idrica, gas di città e fognaria.

L'appartamento, con altezza interna al colmo di mt 2,60 al piano terra e di mt 3,60 al primo piano, è stato oggetto di interventi edilizi, al primo piano, che hanno determinato lo spostamento della cucina dal vano centrale al vano confinante a levante.

Le finiture sono in linea con la tipologia dell'appartamento.

Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso e piatto doccia.

L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento autonomo a metano.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L' appartamento, al momento del sopralluogo si presentava in cattivo stato di conservazione e manutenzione a causa della presenza di estese macchie di muffa come eviden-

ziato nell' allegata documentazione fotografica.

- 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**

Il bene attualmente è occupato da debitore esecutato e dalla sua famiglia.

- 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**

Sull' appartamento non gravano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale ad eccezione di quelli indicati al punto 5.

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

Sull'appartamento gravano le seguenti formalità:

13/09/2006 reg. part. 26.430 atto notarile pubblico (compravendita) del 04/09/2006 rep. 35.084 a rogito notaio dr. Luigi ORSO con il quale il signor ██████████ acquistava l'appartamento dalla signora ██████████

13/09/2006 reg. part. 10.569 atto notarile pubblico (ipoteca volontaria) del 04/09/2006 rep. 35.085 a rogito notaio dr. Luigi ORSO con il quale il BANCO di SICILIA S.p.A. concedeva il mutuo fondiario con ipoteca di euro 247.500,00;

13/09/2006 reg. part. 1.705 atto giudiziario (verbale di pignoramento immobili) del

S.p.A. e contro [REDACTED]

6. 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

Il confronto, tra lo stato rilevato dallo scrivente in occasione del sopralluogo e lo stato rappresentato nella planimetria catastale del 2006, ha evidenziato lo spostamento della cucina nel vano adiacente posto a levante; tale spostamento non è stato denunciato al Comune di GENOVA.

Per l'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, non risulta depositato alcun progetto presso l'Archivio comunale:

L'unità immobiliare è sprovvista di decreto di abitabilità.

CONCLUSIONI

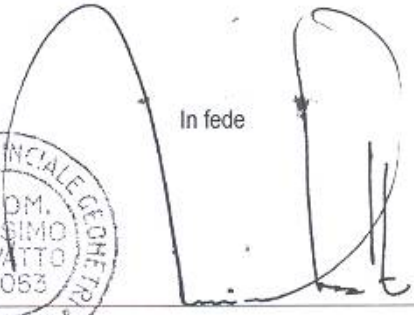
La relazione è comprensiva dei seguenti allegati:

- **"1" documentazione catastale** composta dalla planimetria del 2006 e dalla visura attuale;
- **"2" documentazione edilizia-urbanistica** composta dall'estratto foglio 75 toponomastica, dalla planimetria dell'appartamento in scala 1:100, dal prospetto del calcolo per la determinazione della superficie commerciale e dallo schema dei poligoni per la determinazione della superficie commerciale;
- **"3" documentazione fotografica** composta da planimetria con l'indicazione dei punti di scatto e da n° 9 foto a colori;

La presente viene depositata presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di GENOVA unitamente all'istanza di liquidazione ed alle certificazioni ipo-catastali.

geom. massimo crovatto

In fede



(geom. Massimo CROVATTO)