TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Franco Davini

Esecuzione immobiliare n° **760/2016**

Giudizio di esecuzione promosso da:

Condominio via Ansaldo 1-1A e via Bagnara 1

contro:

Relazione di stima

Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Andrea Brignolo

Firmato Da: BRIGNOLO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbdecdea74355f4b59fd82facf744c

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Franco Davini

Esecuzione immobiliare n° **760/2016**

Giudizio di esecuzione promosso da:
Condominio via Ansaldo 1-1A e via Bagnara 1

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. Franco Davini, giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da Condominio via Ansaldo 1 – 1 A e via Bagnara 1, nella quale si richiedeva:

Firmato Da: BRIGNOLO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbdecdea7435564b59fd82facf744c

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

Firmato Da: BRIGNOLO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbdecdea74356f4b59fd82facf744c

- 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;

Firmato Da: BRIGNOLO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbdecdea74355f4b59fd82facf744c

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:

immobile sito via Angelo Bagnara, civico 1 interno 6. - Comune di Genova,

€. 32.000,00 (euro trentaduemila).

Firmato Da: BRIGNOLO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbdecdea74355f4b59fd82facf744c

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 Angelo Bagnara, civico 1 interno 6.

Iscritto al NCEU di Genova, Sez. COR Foglio 78, mappale 202, sub. 40, Z.C. 1 A, Cat. A/4 cl. 5, R.C. €.309,87.

L'unità immobiliare, oggetto della stima, si trova in via Bagnara nella delegazione di Cornigliano.

Il fabbricato, di imponenti dimensioni e risalente agli anni 30/40 del secolo scorso si sviluppa su 6 piani oltre al piano terra e risulta in discrete condizioni conservative.

Superato l'accesso al civico 1 si percorrono le rampe di scale (l' edificio non è dotato di impianto di ascensore) e raggiunto l'ultimo livello si accede alla porta caposcala dell'interno 11.

Entrati ci si trova in un **corridoio di distribuzione** (mq. 8.27), a forma di T, vero elemento distributivo di tutta l'unità immobiliare.

Di fronte all'ingresso troviamo il **servizio igienico** (mq. 3.50), subito dopo **la zona cottura** (mq.7.80) collegata attraverso una ampia apertura al **soggiorno** (mq.15.28) oltre ad una prima **camera** (mq.11.32) ed una **camera matrimoniale** (mq.17.54).

Sul lato destro rispetto all'ingresso troviamo l'ampio **terrazzo** (mq.17.54).

A livello di finiture si segnala l'uso di materiali di modesta qualità nelle pavimentazioni e nei rivestimenti (bagno e cucina) il tutto pesantemente condizionato dalla presenza di infiltrazioni nella maggiore parte degli ambienti.

Firmato Da: BRIGNOLO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbdecdea7435f4b59fd82facf744c

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, accoppiati a persiane in legno, mentre quelli interni sono in legno.

Il tutto per un totale, nella configurazione attuale, di mq. netti 64.50 e di una superficie lorda totale pari a circa **mq. lordi 86.00 comprensivi delle superfici accessorie del terrazzo.**

L'immobile per le sue caratteristiche planimetriche confina:

a nord, con via Bagnara;

a ovest, con distacco;

a sud, con appartamento del civico 1 di via Ansaldo e con il vano scala;

a est, con cortile condominiale;

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:

, nato a proprietà per ½;

, nata in , proprietà per ½;

Vedi verbale di sopralluogo Sovemo.

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.)

Firmato Da: BRIGNOLO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbdecdea74356f4b59fd82facf744c

Sul bene individuato non sono presenti vincoli.

. nato a Genova residente in i, n.1 int. 15, ha un procedimento di cancellazione anagrafica per irreperibilità; (vedi allegati)

Ha contratto matrimonio in data 19.05.2002 in regime di separazione dei beni.

Con sentenza del Tribunale di Genova è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio. (v. allegati).

a, nata a ir (è residente in via Angelo Bagnara n. 1 interno 11.

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 pubblico a seguito di compravendita in data 11.07.1989 al R.P.n. 11809 e R.G. n. 18796 a favore di e contro ;
- **trascrizione,** di atto pubblico a seguito di compravendita in data 07.06.1994 al R.P.n. 9829 e R.G. n. 12721 a favore di e contro ;
- **trascrizione,** di atto pubblico a seguito di compravendita in data 10.09.2002 al R.P.n. 23023 e R.G. n. 32367 a favore di e contro ;
- **trascrizione,** di atto giudiziario a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 20.11.2007 al R.P.n. 28984 e R.G. n. 51007 a favore di e contro ;
- **trascrizione,** di atto pubblico a seguito di compravendita in data 17.02.2009 al R.P.n. 5005 e R.G. n. 6881 a favore di e contro

Firmato Da: BRIGNOLO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbdecdea74355f4b59fd82facf744c

- **iscrizione,** di atto notarile pubblico a seguito di ipoteca volontaria in data 17.02.2009 al R.P.n. 1023 e R.G. n. 6882 a favore di , contro ' ;
- **iscrizione,** di atto notarile pubblico a seguito di ipoteca volontaria in data 17.02.2009 al R.P.n. 1930 e R.G. n. 11527 a favore di e contro ' o;
- **trascrizione,** di atto giudiziario a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 08.102016 al R.P.n. 23003 e R.G. n. 32213a favore di e contro \ ;

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 non si trova il progetto relativo all'immobile sito in Bagnara, 1
Di tale fabbricato non si ha il Decreto di Abitabilità .
Rispetto 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

Firmato Da: BRIGNOLO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbdecdea7435f4b59fd82facf744c

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Relativamente all'immobile sito in via Bagnara, civico 1 interno 6 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.

- le spese di amministrazione ordinaria preventivate per l'esercizio 2017 ammontano ad € 906,90;
- le spese di amministrazione straordinaria relative alla ristrutturazione del tetto condominiale, deliberate il 23/5/2013, il cui bilancio consuntivo è stato approvato l'8/5/2015, ammontano ad € 5.330,67;
- le spese di amministrazione ordinaria non pagate negli ultimi due anni ammontano ad:
    - € 940,36 per quanto riguarda l'esercizio ordinario 2015;
    - € 6.514,12 per quanto riguarda l'esercizio 2016 (di cui € 558,90 di spese di amministrazione ordinaria ed il residuo per spese legali)

Genova, 03.08.2017

In fede, andrea brignolo

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

Firmato Da: BRIGNOLO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbdecdea74355f4b59fd82facf744c