**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Consulenza tecnico estimativa nel giudizio a rif.N. 53 /2013**

---

**MEMORIA DEL C.T.U. Dott.Arch.Giorgio Cirilli**

Convocato dall'Ill.mo G.E.,in data 23 ottobre 2013 , 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 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 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.

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

Veniva stabilito di dare inizio alle operazioni peritali nella data del giorno 13 novembre, ore 14,30 in Genova C.so Magenta25/14;di tale termine le parti venivano informate, con lettera raccomandata AR,ma nessuno si è presentato.

La raccomandata AR inviata è rimasta inesitata e mi è stata ritornata.

Successivamente ho personalmente imbucato nella cassetta postale dei Sigg.Lisei Camarda ,in via Battista Agnese 2 int.16 Genova Sampierdarena,copia della mia comunicazione di inizio operazioni.

Sono stato quindi contattato dall'Avv. M.Anania che mi ha fissato un incontro, [redacted] fatto presente che non erano a conoscenza del pignoramento dell'appartamento e che si erano avviate delle trattative con la Banca. Mi chiedevano quindi di attendere istruzioni su come procedere. Purtroppo nonostante miei vari solleciti non sono stati forniti elementi per la definizione di una transazione. Ho provveduto presentare il 23 gen., istanza di proroga al deposito della consulenza che è stata concessa con scadenza 10.3.'14.

Dopo vari rinvii ho potuto ispezionare l'alloggio nella data dell' 11 feb.u.s.

E' stato così possibile verificare la corrispondenza della consistenza con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

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

Trattasi di unità immobiliare ubica in Comune di Genova Circoscrizione 9-Sampierdarena come segue:

alloggio di tipo civile, toponomasticamente individuato alla via Battista Agnese civ.2 int,16

al 4°piano .

ZONA D'UBICAZIONE

La zona è residenziale con caratteristiche di civili abitazioni a carattere intensivo dei primi del '900, semicentrale,con sufficiente dotazione di servizi ed attrezzature all'intorno.

Il casello autostradale più prossimo è quello di Genova Ovest a circa 2 km.

Si deve segnalare all'intorno la scarsità di parcheggio per i veicoli privati.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato in cui si trova l'alloggio, ha forma planimetrica grossomodo trapezia d'angolo tra via Paolo Reti e via Battista Agnese con sedime di circa 400 mq;

risulta elevato di n. 8 piani fuori terra,4 appartamenti per piano e copertura piana a terrazza con destinazione d'uso esclusivamente abitativa,al piano terra vi sono attività commerciali.

La costruzione poggia su fondazione continua e presenta struttura portante in C.A., tamponamenti in mattoni forati e solai latero-cementizi;il tutto secondo corrette tecniche costruttive del tempo di costruzione,attorno al 1920;lo stato delle parti condominiali è in normali condizioni.

DESCRIZIONE DELL' UNITA'

L'unità in esame ha nel complesso esposizione favorevole a sud ed a ovest molto luminosa .

L'articolazione interna è assai semplice, abbastanza funzionale;l'alloggio dispone di impianto autonomo di riscaldamento a termosifone,alimentato a metano.

Nell'atto di acquisto del 2010, relativamente alla Certificazione Energetica(ACE) viene classificato in fascia F.(rif.in data 20.10.2010 n.18824)
A seguito di controlli e di misurazioni,cfr.allegata planimetria U.I.U(all.A):,
si ricava:

appartamento posto al 4°piano ,presumibilmente in buone condizioni di manutenzione, all'interno si rileva la seguente consistenza(misure nette):

-1 vano di ingresso-corridoio, di mq.17,00 ca;

-2 prima camera da letto(aff.sud) di mq.16,00 ca;

-3 seconda camera da letto(aff.sud) di mq.12,00 ca;

-4 quarta camera da letto(aff.ovest) di mq.18,00 ca;

-5 servizio bagno di mq.9,00 ca;

-6 zona cottura e pranzo/soggiono di mq.37,00 ca ,

terrazze al piano n.3 per mq.10,0 ca;terrazza a tetto mq.115 ca

- vano ripostiglio di mq.2,50 ca.

-ripostiglio in sottotetto

Altezza interna dei vani 3,20.

La superficie complessiva lorda é da valutare in circa mq.119 ca

Dotazioni e finiture sono di buon livello per effetto di recenti lavori di riordino(serramenti con vetrocamera in PVC,parquet di legno,impianti rinnovati).

Confini:
a est:vano scala;int.13;
a sud:perimetrale su viaB.Agnese
a ovest: perimetrale su via P.Reti
a nord:int.15

Non esiste soluzione di frazionamento per una razionale suddivisione dell'unità immobiliare.

DATI CATASTALI E PROVENIENZA

L'immobile risulta iscritto al NCEU del Comune di Genova (cod.D969R)

Sez.SAM al Foglio 43, particella 252 sub 21 ;con i seguenti dati di classamento:

categoria A/2;classe 2;vani 7,5;rendita €.1.142,66.

intestato a :

[redacted]

per la quota di ½;in regime di separazione dei beni;

[redacted]F;

per la quota di ½; in regime di separazione dei beni.

Provenienza:atto di vendita ricevuto Notaio Carlo D'Arco (Rep.19971)del 27.10.2010:

registrato a Genova il 18.11.2010 al n.7130;

trascritto a Genova N.ri: RG.36631-RP 24985 del 19.11.2010;

contro Eredi Sig.ra Taverna Maria(+30.09.2009-Genova).

**Stima del bene**

Dall'analisi di tutte le informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare 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; ed analogamente con l'applicazione del metodo per consistenza o"a costo di ricostruzione" e per reddito presunto.

La stima é condotta nella condizione di alloggio in regime libero da locazioni e in considerazione dello stato di manutenzione rilevato.

1)stima a costo di ricostruzione;

incidenza area mc.480x €.85,00=€.40.800,00

costo di costruzione mc.480x€.330,00= €.158.400.00

Valore per"consistenza"€. 199.200,00

2)stima a valor commerciale:superficie comm. mq.133

valore unitario €/mq1.500,00

Valore commerciale €.199.500,00

3)stima a capitalizzazione di reddito:

Reddito annuo presunto € .8.500,00

Detrazioni(spese,imposte)€. 1.500,00

Reddito netto presunto €.7.000,00

Tasso di capitalizzazione:4,5 %

Valor capitale €.200.000,00

**Valore finale arrotondato di stima dell'alloggio €.199.500,00 (centonovantanovemilacinquecento/00)**

2-Stato di occupazione degli immobili.

Attualmente l'unità immobiliare è abitata dai Sigg.Lisei-Camarda

in forza di proprietà e ivi residenti.

3-Indicazione delle eventuali iscrizioni e trascrizioni,nonché vincoli.

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

-Risulta iscrizione contro per ipoteca volontaria, in data 19.11.2010 ai n.ri.36633/7347;

a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare di Vicenza.

A carico di Lisei Marcello per la quota di ½:

-Risulta iscrizione di ipoteca giudiziale ,in data 30.03.2011 ai n.ri 10848/1911

a favore di Idroclean spa.

-Risulta costituzione di fondo patrimoniale,trascritta a Genova il 18.06.2011 ai n.ri 19531/13499.

-Risulta sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta a Genova il 18.06.2012 ai n.ri 17308/13645.

-Domanda giudiziale ,trascritta a Genova il 20.12.2012 ai n.ri 36378/27758,a favore di

[redacted]

-Risulta nota di trascrizione di atto giudiziario di pignoramento conservativo ,

in data 22.07.2013;ai n.ri 21073/15761;a favore di Banca Popolare di Vicenza spa.

perla somma di €.144.553,47 oltre interessi e spese.

5-Stato della regolarità edilizia.

L' immobile in esame risulta edificato anteriormente al 01.09.1967 ;si presenta regolamentare sotto il profilo normativo,avuto anche riguardo al disposto della Legge 47/85 ed in conformità con il vigente strumento urbanistico PUC.

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

Tanto per l'incarico ricevuto.

In fede

Il C.T.U.
arch.Giorgio Cirilli

Genova 12.02.2014

ALLEGATI
- planimetria catastale dell' U.I.U.
-certificato catastale
-documentazione fotografica