

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Basoli

Esecuzione immobiliare n° 380/2010

Giudizio di esecuzione promosso da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Relazione di stima

Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Andrea Brignolo

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Basoli

Esecuzione immobiliare n° 380/2010

Giudizio di esecuzione promosso da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

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. Basoli, giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], nella quale si richiedeva:

- a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art.567c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

[REDACTED]

- 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.

- 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:

via Beata Chiara civico 5 interno 2 – Comune di Genova

€.85.000,00 (euro ottantacinquemila/00)

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;*



Quota di 1/1 dell'unità immobiliare sita in via Beata Chiara civico 5 interno 2 nel Comune di Genova

Iscritto al NCEU di Genova, Sez.Pon, fg.4, mapp.157, sub 7, z.c.4, cat.A/4, classe 3, cons.4 vani, R.C.€.206,58.

L'unità immobiliare, oggetto della stima, si trova in via Beata Chiara civico 5 nella delegazione di Pontedecimo del Comune di Genova.

Via Beata Chiara è una strada pedonale, nel centro storico della delegazione, che confluisce con via Guido Poli, in Piazza Partigiani Caduti per la Libertà.

L'immobile, esternamente appena restaurato, si sviluppa su cinque livelli oltre al piano terra, ospitando una unità immobiliare per livello.

Arrivati al secondo livello troviamo l'interno 2, unità immobiliare oggetto della perizia.

Varcata la porta caposcala ci troviamo in un vano ingresso (mq.9.84), elemento baricentrico della abitazione.

Da questo vano è possibile raggiungere la camera da letto matrimoniale (mq.16.40), la piccola cameretta (mq.6.00) ed un piccolo disimpegno (mq.1.00) che conduce al servizio igienica (mq.2.25) ed alla cucina (mq.8.44).

Da quest'ultimo vano, in maniera alquanto difficoltosa vista l'assenza di una scaletta di collegamento, è possibile raggiungere l'ampio terrazzo (mq.24.00) aggettante su via Guido Poli.

A livello di finiture troviamo una pavimentazione in ceramica per la quasi totalità della superficie ad eccezione dell'ingresso in parquet; il servizio igienico e la cucina presentano un rivestimento in ceramica.

I soffitti ed il resto delle pareti sono tinteggiate.

A livello impiantistico troviamo una situazione alquanto fatiscente con impianto elettrico non a norma, assenza di impianto di riscaldamento (è presente una vecchia stufa).

I serramenti esterni sono in legno, mentre quelli interni sono a soffietto in plastica.

Il tutto per un totale nella configurazione attuale di mq.44 netti e di una superficie lorda pari a circa 52.00 mq. Oltre ai circa 24.00 mq. Di terrazzo che portano la superficie lorda complessiva a circa 60.00 mq.

L'immobile per le sue caratteristiche planimetriche confina:



- a sud, con unità immobiliare sita in via Beata Chiara civ.3;
- a ovest, con via Beata Chiara;
- a nord, con unità immobiliare sita in via Beata Chiara civ.7;
- a est, con distacco su via Guido Poli;

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:

del [REDACTED] e non è occupato da terzi.

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.)

Sul bene non sussistono vincoli.

Il sig. [REDACTED] è residente in Genova, via Beata Chiara civico 5 interno 2.

Il [REDACTED] ha contratto matrimonio il 10.03.1990 (vedi estratto di matrimonio).

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:

- **iscrizione**, di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta al Registro Generale al n.9999 ed al Registro Particolare al n.2082 in data 19.03.2003 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]
- **iscrizione**, di ipoteca legate derivante da ipoteca esattoriale iscritta al Registro Generale al n.33961 ed al Registro Particolare al n.7992 in data 30.06.2006 a favore di Gest Line spa e contro [REDACTED]
- **trascrizione**, di verbale di pignoramento immobiliare eseguito a Genova in data 14.05.2010 ed iscritta al Registro Generale al n.15649 ed al Registro Particolare al n.10501 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]
- **trascrizione**, di scrittura privata con sottoscrizione autenticata eseguito a Genova in data 19.03.2003 ed iscritta al Registro Generale al n.9998 ed al Registro Particolare al n.6616 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]
- **trascrizione**, di verbale di pignoramento immobiliare eseguito a Genova in data 14.05.2010 al Registro Generale al n.15649 ed al Registro Particolare al n.10501 a favore di [REDACTED]

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 troviamo alcun progetto relativo a via Beata Chiara civico 5, così come non esiste certificato di agibilità.

Per quello che concerne le planimetrie catastali ritroviamo la descrizione dell'immobile coincidente con lo stato dei luoghi ad eccezione di una scala di accesso al terrazzo riportata graficamente ma non esistente allo stato attuale.

Genova, 31.01.2011

In fede,

Documenti allegati:

1. Copia dei dati catastali depositati al N.C.E.U.
2. Planimetria scala 1:200 depositata presso il NCEU
3. Relazione fotografica
4. Certificato di residenza