

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Consulenza tecnico estimativa nel giudizio a rif.N.604/08**

**Causa promossa da:**

**UNIPOL BANCA spa**                      **-creditore procedente(Avv.Enrica De Sessa)**

**contro**

**-creditore esecutato**

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

Convocato dall'Ill.mo G.E.,in data 17 novembre 2008 , 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 1° dicembre '08, alle ore 15,00, in Genova Borzoli vico Intermedio 10; di tale termine

le parti venivano informate, con lettera raccomandata AR.

A richiesta della parte esecutata l'inizio delle operazioni peritali veniva posticipato al 2 dicembre 2008, stessa ora stessa località.

Nella data stabilita la Sig. \_\_\_\_\_ ha fatto ispezionare l'alloggio, attualmente da lei abitato.

L'ispezione ha permesso di verificare la sostanziale corrispondenza dei locali con la planimetria catastale.

Si riscontra solo la presenza di una limitata demolizione di tramezza interna di separazione tra l'ingresso e l'attiguo vano soggiorno; trattasi di modifica non rilevante ai fini della regolarità edilizia.

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

Trattasi di unità immobiliari ubicate in Comune di Genova, circoscrizione 5-Rivarolo (codice strada 31960),

individuare come segue:

-appartamento sito in vico Intermedio civ. 10, piano primo fuori terra

Trattasi di zona periferica a carattere popolare, sulla collina retrostante il nucleo edificato, caratterizzata da costruzioni a schiera riaggregate; in prossimità di insediamenti industriali.

L'edificazione di tale zona urbana risale a inizio '900 con successive lievi modifiche.

L'accessibilità dell'insediamento, appare insufficiente, con strada a sezione assai ridotta, difficilmente carrabile.

La zona intorno è piuttosto carente di servizi, peraltro è servita dal trasporto pubblico.

Elementi propri dell'unità immobiliare:

-consistenza:

1)alloggio residenziale di superficie lorda di mq.64,00 ca.

L'alloggio è posto al piano terra rialzato, con esposizione prevalente a sud-ovest e in minor porzione a sud-est. E' accessibile dall'esterno con piccolo ballatoio con scala.

L'articolazione funzionale interna presenta un vano di ingresso-soggiorno

con angolo cottura; da questo vano si accede a una prima camera ed in sequenza ad una seconda piccola camera in testata di costruzione.

Sempre dal vano ingresso soggiorno si accede ad un piccolo bagno ed ad un locale ripostiglio.

L'impianto di riscaldamento è con stufe.

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

Il grado delle finiture e delle dotazioni si presenta di basso livello; lo stato di manutenzione è scarso.

Confini:

APPARTAMENTO

a nord-ovest: civ.12

a nord-est:perimetrale su terrapieno

a sud-est:perimetrale su vico Intermedio

a sud-ovest: perimetrale su vico Intermedio

DATI CATASTALI E PROVENIENZE

**A-Dati catastali**

-APPARTAMENTO

l'immobile risulta iscritto al NCEU del Comune di Genova Sez. BOR

al Foglio 69 particella 130 sub 10; con i seguenti dati di classamento:

categoria A/5; classe 2; vani 2,5; rendita € 99,42;

intestati a :

( quota 1000/1000)

### **Provenienza:**

All'attuale proprietario Sig.ra                      gli immobili sono pervenuti per compravendita con atto Pubblico del Notaio Maria Paola Cola (Rep.10552 del 13.04.2006), trascritta ai n.ri 19085/10993 in data 24.04.2006

### **Stima del bene**

Dall'analisi di tutte le informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene 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 è condotta nella condizione attuale, abitazione dell'executato e in considerazione dello stato di manutenzione rilevato.

1) stima a costo di ricostruzione;

incidenza area mc. 170 x € 60,00 = € 10.200,00

costo di costruzione mc. 170 x € 240,00 =     € 40.800,00

Valore per "consistenza" € 51.000,00

2) stima a valor commerciale: superficie commerciale mq. 64

valore unitario €/mq 800,00

Valore commerciale €.51.200,00

3) stima a capitalizzazione di reddito:

Reddito annuo presunto € .1.320,00

Detrazioni(spese,imposte) €.300,00

Reddito netto presunto €.1.020,00

Tasso di capitalizzazione:2%

Valor capitale €.51.000,00

VALORE MEDIO DI STIMA(in arrotondamento) €.51.000,00

2-Stato di occupazione degli immobili.

Attualmente l' unità immobiliare è abitata al

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 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di per capitale di €.90.000,00

con atto pubblico, in data 13.04.2006,del Notaio Cola M.Paola,a favore di UNIPOL BANCA spa.

Nota di iscrizione Reg.Gen.n.19086,Reg.Part.n.4676 del 21.04.2006

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

in data 08.08.2008;Reg.Part. 20722 Reg.Gen.31501;a favore di UNIPOL BANCA spa.

5-Stato della regolarità edilizia.

L'immobile 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.

Dott. Arch. ANNALISA CIRILLI

Genova 10.01.2009

ALLEGATI

- verbale di inizio operazioni
- documentazione fotografica
- n.1 planimetria catastale dell' U.I.U.

**ESTRATTO**

**TRIBUNALE DI GENOVA**

Esecuzione immobiliare      N.604/08  
Promossa da.                      UNIPOL Banca spa  
Debitore  
Esperto                              Dott.Arch. Annalisa CIRILLI

Descrizione immobili:

intestati a :

–APPARTAMENTO in GENOVA Borzoli vico Intermedio civ. 10  
di superficie catastale mq.64 ca. ;  
l'immobile risulta iscritto al NCEU del Comune di Genova BOR  
al Foglio 69 particella 130 sub 10 ;con i seguenti dati di  
classamento :categoria A/5;classe 2;vani2,5;rendita €.99,42;

Confini:

a nord-ovest: civ.12  
a nord-est:perimetrale su terrapieno  
a sud-est:perimetrale su vico Intermedio  
a sud-ovest: perimetrale su vico Intermedio

Stato di possesso	Le unità risultano libere 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	Gli immobili si presentano regolamentare
Valore stimato	Valore € 51.000,00(cinquantunmila/00)

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza tecnico estimativa nel giudizio a rif.N.604/08

Causa promossa da:

UNIPOL BANCA spa

-creditore procedente(Avv.Enrica De Sessa)

contro

-creditore esecutato

VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI

Il sottoscritto CTU, per effetto di quanto disposto in data 17.11.2008 dall'Ill.mo G.E.,

dichiara che l'inizio delle operazioni fissato per il giorno 1 dicembre p.v.

alle ore 15,00, in Genova Borzoli vico Intermedio 10 a richiesta della parte esecutata

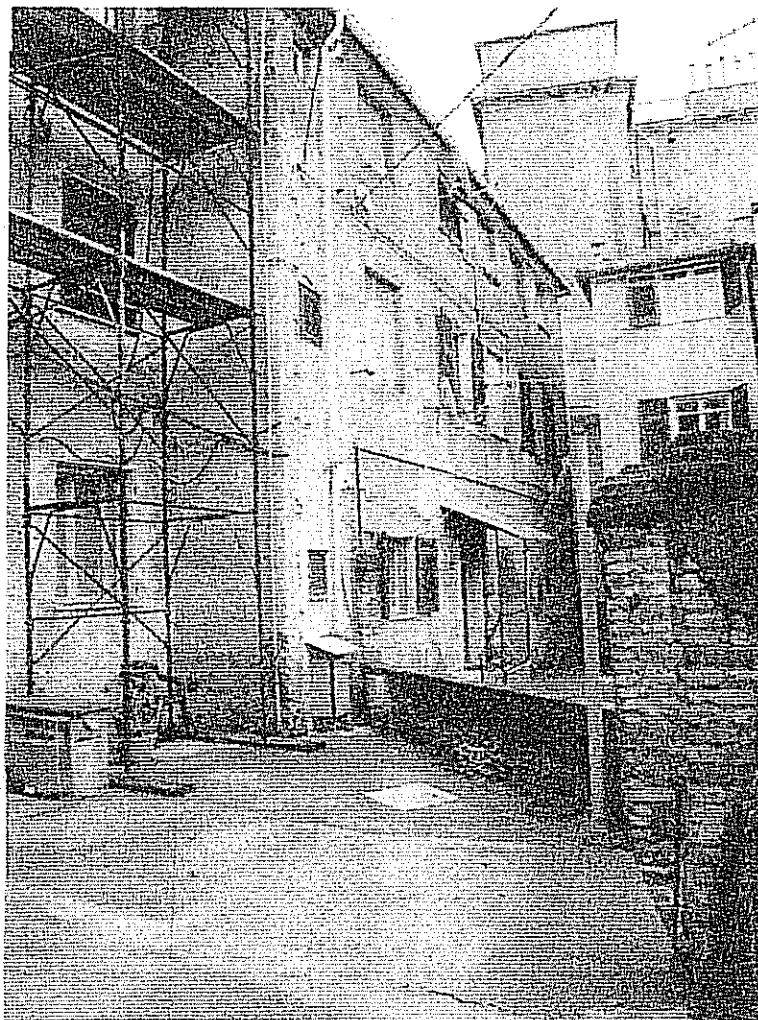
è stato posticipato ad oggi 2 dic., stessa ora, stessa località.

*Sono presenti, oltre al CTU la Sig.re  
Si ispeziona l'alloggio e si verifica la corrispondenza  
con la planimetria catastale.*

*L.C.S  
Amadori E.M.*



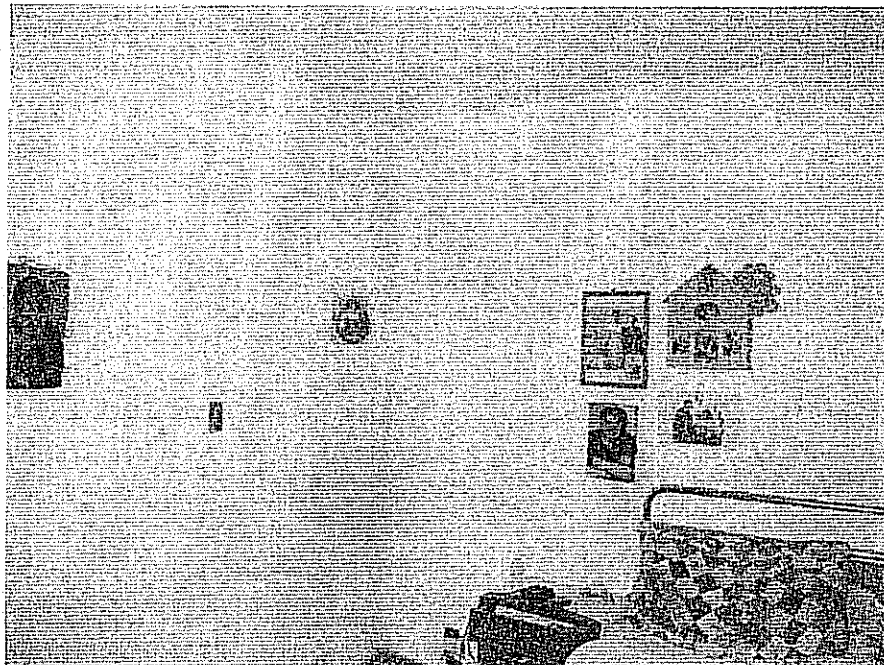
## DOCUMANTAZIONE FOTOGRAFICA



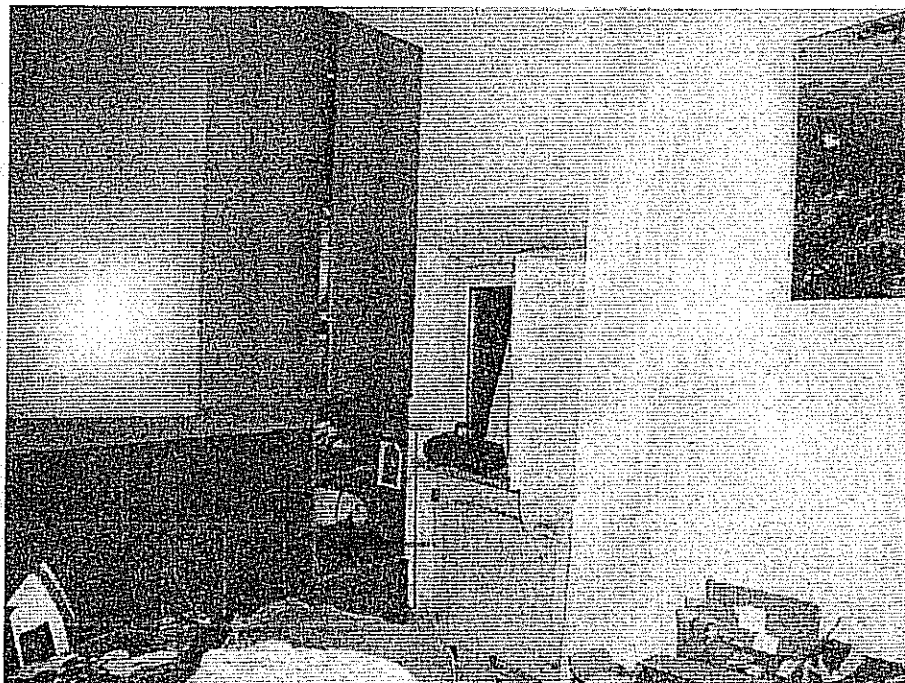
Prospetto generale a sud-ovest



Stato degli interni – vano ingresso soggiorno



Stato degli interni – prima camera



Stato degli interni – seconda camera in testata di costruzione



MINISTERO DEL

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI

100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 652)

Immobile situato nel Comune di GENOVA Via VICO INTERMEDIO CN.10

in base alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Catastale di GENOVA

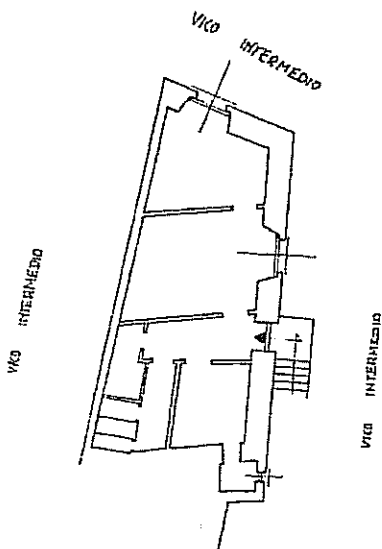
120

QUANTITÀ N°: 35438

SECTO N°: 69

ADDALE N°: 130

ES. : 1/10



DIANO SOTTOSTRADA

4.75 MT.

PROPRIETÀ DATA INDESTATORIA

Viale Poerio - Direzione di Piacenza - Ufficio Catastale - Regione Emilia Romagna - Via Poerio, 10 - 41012 Piacenza

ORIENTAMENTO

