

TRIBUNALE CIVILE di GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Giudice Dott. TUTTOBENE

Procedura di espropriazione immobiliare n° 428/00 R.E.

Promossa da:

Contro:

Pratica assegnata al Notaio: Benetti-Cattanei-Morello

INCARICO E PREMESSE

Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto Arch. Eugenio Cella, con studio in Genova, Via G.T. Invrea 9/17, tel. 010.8606312, iscritto all'Ordine degli Architetti al n° 2082, e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, veniva nominato, con Ordinanza emessa in data 21.12.05, (con giuramento del 20.01.06), Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di cui in epigrafe, con l'incarico di procedere alla determinazione del prezzo base di incanto dell'immobile pignorato previa descrizione, identificazione di tutte le caratteristiche salienti, nonché dei confini e dati catastali con indicazione ed accertamento dello stato di occupazione dell'U.I., della presenza di eventuali vincoli e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

OGGETTO DELLA STIMA e QUESITO

Forma oggetto della stima di cui all'incarico la seguente unità immobiliare e relative pertinenze, individuabile come segue:

unità immobiliare, costituita da un fabbricato da cielo a terra, sita nel Comune di Casella (Ge) – Via Fieschi civ. 69, Piani terra e primo.

L'appartamento si compone al piano terra da un vano con angolo cottura e servizio igienico, mentre al primo piano, raggiungibile attraverso una scala interna, da un unico vano.

La relazione deve rispondere ai seguenti quesiti:

1. *procedere alla descrizione dell'immobile indicando i confini e i dati catastali;*
2. *accertare lo stato di occupazione dell'immobile e, nel caso che lo stesso risultasse locato, allegare gli atti copia del contratto di locazione;*
3. *accertare la presenza di eventuali vincoli ed in particolare quelli previsti dal D. L.vo 22/01/04 n. 42;*
4. *acquisire il certificato di residenza del debitore e verificare la titolarità del diritto di proprietà dell'immobile;*
5. *accertare se sull'immobile oggetto di espropriazione siano state eseguite opere interne tali da modificare le risultanze planimetriche e catastali esistenti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.);*
6. *procedere alla stima del bene pignorato onde determinare il prezzo base di incanto.*

1 - DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE - confini

unità immobiliare, costituita da un fabbricato da cielo a terra, sita nel Comune di Casella (Ge) – Via Fieschi 69, **Piani T e 1°**.

Il bene in esame è sito nel centro storico di Casella, inserito tra altri edifici tipici dell'architettura dell'entroterra ligure.

L'appartamento è così composto:

piano terra da un unico vano con angolo cottura in muratura e servizio igienico;

piano primo, raggiungibile attraverso una scala interna, da un unico vano uso camera da letto.

I due piani formano un unico lotto per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 40,00.

E' annesso, quale corte comune all'edificio in esame e ad altro adiacente, un'area (giardino) individuato al Catasto terreni con il Mappale n° 139 del Foglio 7; dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che una porzione del giardino è stata recintata e chiusa con cancello con chiave; nulla però si è riscontrato sulla proprietà esclusiva dello stesso, risultando tutto il lotto quale area comune ai Mappali 138 e 140 del Foglio 7.

Le condizioni attuali e generali di manutenzione del fabbricato sono in buono stato di conservazione; a causa del non utilizzo dell'unità immobiliare ed essendo rimasta chiusa per parecchi anni senza essere arieggiata su alcune pareti sono presenti tracce di condensa con leggere muffe annerite.

Quali caratteristiche intrinseche in dettaglio l'alloggio presenta:

al piano terra altezza pari a mt. 2,23, al primo piano altezza media pari a mt. 1,90; in generale l'U.I. si trova in buone condizioni di conservazione.

- pavimenti : piastrelle;
- serramenti esterni : finestre e persiane in alluminio;
- serramenti interni : unica porta del servizio igienico in legno;
- rivestimenti pareti : intonaco tinteggiato, piastrelle nel servizio igienico e nella cucina;
- impianto elettrico : a norma in conformità L. 46/90, ma ovviamente

assente di dichiarazione di conformità;

- impianto di riscaldamento : caldaia a gas;
- sanitari bagno : wc, lavabo, doccia, lavatrice;
- distribuzione : limitata agli spazi esistenti;
- esposizione : discreta;
- stato d'uso : buono.

CONFINI appartamento

Nord: N.C.T. mappale 137 del foglio 7 (ed edificio civ 71);

Est: N.C.T. mappali 843 e 844 del foglio 7 (edificio civ. 67);

Sud: N.C.T. mappale 139 del foglio 7 (giardino comune);

Ovest: N.C.T. mappale 139 del foglio 7.

2 – STATO DI OCCUPAZIONE DELL'U.I.

Alla data del sopralluogo l'U.I. è disabitata.

3 – CONFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI - DECRETO ABITABILITA' – REGOLARITA' URBANISTICA

Individuazione catastale:

1. unità immobiliare sita nel Comune di Casella (Ge) – Via Fieschi 69 **Piani T e 1°**, la quale è precisamente segnata al NCEU di Casella al foglio 7 Mappale 830, CAT A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, R.C. € 154,94.
2. corte comune all'edificio in esame e ad altro adiacente, un'area di mq. 140 (giardino) individuato al Catasto terreni con il Mappale n° 139 del Foglio 7, area comune ai Mappali 138 e 140 del Foglio 7.

Dal sopralluogo effettuato risultano essere state effettuate opere di manutenzione ordinaria sia all'esterno che all'interno dell'unità immobiliare; da cui il buono stato di conservazione.

- Conformità edilizia: il sottoscritto si è recato in data 26.02.2006 presso l'ufficio tecnico del Comune di Casella (Ge) per prendere conoscenza della regolarità urbanistica del bene; non risultano depositati presso il Comune progetti in genere; il Geometra del Comune ha dichiarato verbalmente che non insistono sull'edificio e sulla proprietà pratiche e/o procedimenti che alterino la libera commerciabilità del bene.

- Vincoli: L'edificio non risulta essere soggetto a Vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda Beni Culturali, ai sensi art. 10 della L. 06.07.2002, n° 137 (ex 1089/39 sulla tutela delle cose di interesse storico artistico).

- Situazione catastale: la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

- Abitabilità: trattasi di edificio storico e pertanto privo di decreto di abitabilità; l'abitabilità è acquisita d'ufficio.

4 – CERTIFICATO DI RESIDENZA DEL DEBITORE

Il Comune di Genova, Servizio Demografico ha rilasciato in data 16.02.06 (B373670) un certificato in carta libera per uso art. 4 tab. B del D.P.R. 642/72, secondo il quale la sig.ra _____ è attualmente residente a _____, Via _____ civ. int. dal _____.

5 - STIMA DELL'IMMOBILE E SUE PERTINENZE

Da indagini di mercato sulle quotazioni immobiliari di cespiti analoghi al presente, tenuto in considerazione dell'ubicazione dello stesso, delle dimensioni e caratteristiche, si è stimato quanto segue, partendo dal presupposto che l'U.I. sia abitabile nell'immediato.

La consistenza commerciale dell'U.I. risulta essere pari a circa mq. 40, tenuto presente del suo stato di conservazione e delle caratteristiche proprie, assunto a base della stima il valore di €/mq 1.300,00 risulta

assegnato all'unità immobiliare il valore di €/mq 1.300 x 40 mq. = €
52.000,00.

Prezzo base per l'incanto:	Euro	52.000,00	(Euro cinquantaduemila/00).
-----------------------------------	-------------	------------------	--------------------------------

6 - CONCLUSIONI

Con l'auspicio di aver fornito un quadro esauriente della situazione di cui è causa, il C.T.U. rimane a completa disposizione per ogni ulteriore accertamento ed approfondimento.

Con ossequio.

Il C.T.U.

All.ti:

- visure catastali dell'U.I.;
- planimetria catastale dell'U.I.;
- estratto di mappa N.C.T.;
- certificato di residenza della Sig.ra _____ ;
- copia raccomandate A/R inviate alla Sig.ra _____ ;
- documentazione fotografica.

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2006

Dati della richiesta	Comune di CASELLA (Codice: B956)
Catasto Fabbricati	Provincia di GENOVA
	Foglio: 7 Particella: 830

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 7	Particella 830	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/4	Classe 1	Consistenza 2,5 vani	Superficie catastale	Rendita Euro 154,94 L. 300.000	
1												ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/1994 n . 4635 .1/1996 in atti dal 28/02/1997
Indirizzo		VIA FIESCHI piano: T-1;										
Notifica		-			Partita		1001930		Mod.58		-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nata a	il		(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/1994 Voltura n. 4635.1/1996 in atti dal 28/02/1997 Repertorio n.: 28928 Rogante: NOT.GRIFFO Sede: GENOVA COMPRAVENDITA		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**