

TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. N° 22/2011

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

nel giudizio di esecuzione immobiliare
promosso da:

ITALFONDIARIO S.P.A

- **PROCEDENTE:**

- AVV. G.B. BALBI

C O N T R O

- **ESECUTATO:**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Daniela Canepa

Tecnico Incaricato: Geom. Alberto Barbera

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2234, con studio in Genova, Via San Lorenzo 11/10, recapito telefonico e fax 010.247.17.69, mail: studiobarbera@tiscali.it

Genova, 30 settembre 2011

All'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,
Dott.ssa Daniela Canepa

0 – Incarico:

- a) verifichi l'esperto anzitutto 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 e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, 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 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 gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

Al sottoscritto consulente veniva peraltro ordinato di:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di

- sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
 - depositare la propria relazione in Cancelleria almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 15 novembre 2011, l'esperto dovrà depositare e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito;
 - allegare all'originale depositato della relazione, apposita attestazione da cui risultino svolti tali suddetti adempimenti;
 - comparire in udienza nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione;
- ed autorizzato a ritirare in cancelleria la documentazione ipotecaria e catastale.

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI
OGGETTO DELLA VENDITA ED EVENTUALE
SUDDIVISIONE IN LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli beni immobili in oggetto di pignoramento, costituiti da un immobile principale ad uso alloggio con annessa cantina e n. 2 magazzini, posto nel medesimo fabbricato, lo scrivente valuta che gli immobili stessi non sono divisibili in singoli autonomi lotti in quanto un'eventuale loro separata trattazione e messa all'asta, con o senza incanto, implicherebbe una sensibile riduzione della loro appetibilità commerciale rispetto al valore dell'intero lotto.

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare situato in località Nenno Superiore nel Comune di Valbrevenna (Genova) contraddistinto con il civico numero 44, costituito da:

1. abitazione unifamiliare di tipo ex rurale, posta al piano primo della casa contraddistinta dal civico numero 44 di località Nenno Superiore nel Comune di Valbrevenna (Genova), composta da ingresso, due piccole camere, soggiorno, cucina, bagno e un ripostiglio, per complessivi mq. 80 ca. e un'annessa cantina, posta al

- piano terreno della superficie di mq. 20 ca.
2. locale ad uso magazzino (sub. 3), della superficie di mq. 16 ca., situato al piano terreno della casa contraddistinta dal civico numero 44 di località Nenno Superiore nel Comune di Valbrevenna (Genova);
 3. locale ad uso magazzino (sub. 4), della superficie di mq. 10 ca., situato al piano terreno della casa contraddistinta dal civico numero 44 di località Nenno Superiore nel Comune di Valbrevenna (Genova);

1.1 Dati tecnici:

Abitazione:	superficie lorda mq.	80,00 ca.
Cantina:	superficie lorda mq.	20,00 ca.
Magazzino (Sub. 3)	superficie lorda mq.	16,00 ca.
Magazzino (Sub. 4)	superficie lorda mq.	10,00 ca.

1.2 Superficie catastale

Abitazione:	mq.	75,00 ca.
Cantina:	mq.	20,00 ca.
Magazzino (Sub. 3)	mq.	16,00 ca.
Magazzino (Sub. 4)	mq.	10,00 ca.

1.3 Identificativi catastali

I beni immobili in oggetto di relazione sono censiti al

catasto fabbricati del Comune censuario di Valbrevenna, in capo al Signor, nato a Genova, odierno esecutato, come segue:

1. - alloggio con annessa cantina: foglio 8, particella 361, sub. 2, ubicazione Loc. Nenno Superiore 44, piano primo, categoria A/3, classe U, vani 4,5, rendita € 232,41 (vedere planimetria catastale di allegato A);
2. - magazzino di mq. 16: foglio 8, particella 361, sub. 3, ubicazione Loc. Nenno Superiore 44, piano terreno, categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq., rendita € 20,66 (vedere planimetria catastale di allegato A);
3. - magazzino di mq. 10: foglio 8, particella 361, sub. 4, ubicazione Loc. Nenno Superiore 44, piano terreno, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq., rendita € 12,91 (vedere planimetria catastale di allegato A).

1.4 Regolarità catastale

A seguito dell'accertamento svolto in loco lo scrivente può riferire che dal raffronto tra l'attuale stato di fatto delle tre distinte unità immobiliari che formano il compendio immobiliare in oggetto di relazione e le rispettive risultanze planimetrico catastali, depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Genova, Sezione Catasto Fabbricati, a mani del redigente, non sussistono variazioni e/o difformità di

alcun tipo e che pertanto i dati e le planimetrie dei beni immobili staggiti é conforme allo stato di fatto.

1.5 Confini

I beni immobili in oggetto di relazione sono rispettivamente posti tra le seguenti coerenze:

1- Abitazione, confina:

- a nord, muri esterno verso distacco;
- a est, muri divisori verso altra proprietà;
- a sud, muri esterni verso strada comunale;
- a ovest, muri esterni verso strada comunale.

2. - Magazzino di mq. 16, confina:

- a nord, muro esterno verso distacco;
- a est, muro divisorio verso magazzini altra proprietà;
- a sud, muro esterno verso strada comunale;
- a ovest, muro divisorio verso cantina annessa all'appartamento.

3. - Magazzino di mq. 10, confina:

- a nord, muro divisorio verso magazzini altra proprietà;
- a est, muro divisorio verso magazzini altra proprietà;
- a sud, muro esterno verso strada comunale;
- a ovest, muro esterno verso strada comunale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche zona: il compendio immobiliare in oggetto di relazione è situato in un nucleo frazionale del Comune di Valbrevenna, caratterizzato da costruzioni rurali attestata su percorsi vicinali.

La zona è scarsamente provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: aree prevalentemente caratterizzate da tessuto agricolo e boschivo con presenza di nuclei frazionali sparsi.

Collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Busalla a Km. 15 circa di distanza; autostrada ingresso di Busalla Km. 15 circa di distanza.

3 STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono liberi, in quanto occupati dallo stesso esecutato.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Tenuto conto del fatto che gli immobili oggetto di pignoramento sono stati trasferiti in capo all'esecutato con un unico atto a rogito notaio Porcile di Genova, rep.

n. 46561, e che a partire dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le formalità di iscrizione e/o trascrizione dei beni immobili in parola sono ripetute e risultano comuni per l'intero compendio immobiliare de quo trattato, lo scrivente passa alla trattazione delle argomentazioni che seguono con riferimento all'intero medesimo compendio immobiliare.

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuno.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Tenuto conto del fatto che gli immobili oggetto di pignoramento sono stati trasferiti in capo all'esecutato con un unico atto a rogito notaio Porcile di Genova, rep. n. 46561, e che a partire dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le formalità di iscrizione e/o trascrizione dei beni immobili in parola sono ripetute e risultano comuni per l'intero compendio immobiliare de quo trattato, lo scrivente passa alla trattazione delle

argomentazioni che seguono con riferimento all'intero medesimo compendio immobiliare.

4.2.1. iscrizioni

- Ipoteca volontaria trascritta a Genova in data 28 ottobre 2003, Reg. Part. n. 10454, nascente da atto notarile pubblico, a favore di Banca UCB S.p.a con sede a Milano.

4.2.2. trascrizioni

- successione trascritta a Genova in data 14 febbraio 1996, Reg. Part. n. 3190, a favore di, nato a Valbrevenna il 3 agosto 1944, per l'intera quota;
- atto di compravendita trascritto a Genova in data 29 luglio 2003, Reg. part. n. 17363, nascente da atto notarile pubblico del 29 luglio 2003 a Rogito Notaio Edmondo Ansaldo, a favore di nato a Genova il 7 maggio 1943 per la quota di $\frac{1}{2}$ e nata a Genova l'1 febbraio 1942 per la restante quota pari a $\frac{1}{2}$;
- atto di compravendita trascritto a Genova in data 28 ottobre 2003, Reg. part. n. 23731, nascente da atto notarile pubblico del 22 ottobre 2003 a Rogito Notaio Andrea Porcile, a favore di nato a Genova l'11 marzo 1964 per l'intera quota;
- pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data

11 marzo 2011, Reg. part. n. 5814, nascente da atto giudiziario del 18 gennaio 2011, a favore di BNP Paribas Personal Finance S.p.a. con sede a Milano.

4.2.3. Altre trascrizioni : nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. indicazione delle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuna.

4.3.2. di conformità catastale : nessuna.

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00

Spese straordinarie di gestione immobile: stante l'attuale pessimo stato conservativo del compendio immobiliare de quo considerato, in specie l'esistenza di situazioni di degrado costitutivo rappresentate da modesti fenomeni di dissesto statico che si manifestano tramite l'insorgenza di lievi cavillature e/o fessurazioni nelle pareti e/o murature perimetrali in pietra del vano cucina, lo scrivente tecnico

stima in Euro 3.000,00 il costo degli interventi manutentivi necessari ad eliminare tali suddette accertate situazioni di degrado conservativo.

6 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. attuali proprietari

L'odierno esecutato, nato a Genova l'11 marzo 1964, proprietario dell'intero compendio immobiliare in oggetto di stima.

6.2 precedenti proprietari

All'esecutato, nato a Genova l'11 marzo 1964, i beni in oggetto di relazione sono pervenuti per atto di compravendita, in data 22 ottobre 2003, a Rogito Notaio Andrea Porcile, Rep. n. 46561, dai signori, nato a Genova il 7 maggio 1943, e, nata a Genova l'1 febbraio 1942.

Ai dante causa, precedenti proprietari, e, precedentemente già identificati, i beni immobili in oggetto di relazione sono pervenuti per atto di compravendita a rogito notaio Edmondo Ansaldo del 29 luglio 2003, repertorio n. 34943, dai Signori, nato a Valbrenna il 3 agosto 1944,, nato a Valbrenna il 9 settembre 1945,, e nata a Valbrenna il 16 luglio 1949.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito dell'accertamento svolto in loco lo scrivente può riferire che dal raffronto tra l'attuale stato di fatto degli immobili in oggetto di pignoramento e le risultanze planimetrico catastali depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio, a mani del redigente, non sussistono variazioni e/o difformità dal punto di vista edilizio e che pertanto gli immobili in parola, essendo antecedenti, come epoca di loro costruzione, all'entra in vigore delle leggi urbanistiche ed edilizie, sono regolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

Per le medesime ragioni di cui sopra per i beni immobili in parola non risultano rilasciati decreti e/o certificazioni di abitabilità.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con D.P.G.R. n. 1635 del 2009, ed al P.U.C. adottato con D.C.C. n. 31/2009, il fabbricato in oggetto di relazione, in cui ricadono beni immobili in parola, ricade in zona NR, qualificata come nucleo rurale. Tale regime urbanistico non è in contrasto con la destinazione d'uso residenziale degli immobili di cui

trattasi e pertanto tale regime urbanistico non incide negativamente ai fini della presente stima.

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DOTAZIONI

L'edificio, di cui sono parte gli immobili oggetto di stima, è costituito da struttura in pietra portante con solai e scale in legno e copertura a falde anch'essa in legno.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE, DOTAZIONI E IMPIANTI

Le murature sono intonacate e semplicemente tinteggiate; i pavimenti sono in battuto di cemento nei magazzini, in parte in graniglia o piastrelle di laterizio o piastrelle di ceramica nell'alloggio, mentre le finestre sono in legno, dotate di persiane oscuri anch'essi in legno, al pari delle porte interne; le pareti della cucina e del bagno sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica; l'abitazione è dotata di rete idrica, elettrica e fognatura.

In conclusione trattasi di beni immobili ad uso residenziale (abitazione e magazzini) di tipo rurale in pessimo stato conservativo e manutentivo.

10. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1. Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia

La stima del valore venale e tiene conto dell'esposizione, dell'orientamento, dello stato d'uso e del grado di finitura e dotazione degli immobili, nonché dell'attuale condizione e stato di conservazione e manutenzione generale dell'intero compendio immobiliare e della grado di vetustà.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale, come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

10.2. fonti di informazione

Acquisizione diretta presso: agenzie di mediazione immobiliari della zona esame; banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; banca dati dei valori di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

10.3 Stima del valore e base d'asta

Lotto unico:

Intera proprietà del compendio immobiliare situato in località Nenzo Superiore e contraddistinto con il civico numero 44, nel Comune di Valbrenna (Genova), costituito da:

1. abitazione unifamiliare di tipo ex rurale, posta al piano primo della casa contraddistinta dal civico numero 44, composta da ingresso, due piccole camere, soggiorno, cucina, bagno e un ripostiglio, per complessivi mq. 80 ca. e un'annessa cantina, posta al piano terreno della superficie di mq. 20 ca.
2. locale ad uso magazzino della superficie di mq. 16 ca., situato al piano terreno della casa contraddistinta dal civico numero 44;
3. locale ad uso magazzino della superficie di mq. 10 ca., situato al piano terreno della casa contraddistinta dal civico numero 44;

STIMA

Calcolo superficie commerciale dell'alloggio e cantina:

- Abitazione mq. 80,00 x 1,00 =	mq. 80,00
- <u>Cantina mq. 20,00 x 0,35 (pari al 35%) =</u>	<u>mq. 7,00</u>
Totale	mq. 87,00

Stima abitazione e annessa cantina:

Mq. 87,00 x €/mq. 600,00 = € 52.200,00

Stima del magazzino di mq. 16:

Mq. 16,00 x €/mq. 200,00 = €. 3.200,00

Stima del magazzino di mq. 10:

Mq. 10,00 x €/mq. 200,00 = €. 2.000,00

Totale €. 57.400,00

arrotondabili a: €. 57.000,00

Valore e base d'asta Euro 57.000,00

11 - DIVISIONE IN LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche di singolare unitarietà dei beni immobili in oggetto di pignoramento, costituiti da un immobile principale (l'alloggio) al quale sono direttamente connessi dei beni immobili d'uso accessorio (magazzini) che conferiscono maggiore pregio e valore commerciale al bene principale, lo scrivente può riferire che gli immobili stessi non sono divisibili in singoli autonomi lotti in quanto un'eventuale loro separata negoziazione comporterebbe una sensibile diminuzione del valore di mercato dei singoli beni immobili, rispetto al valore commerciale dell'intero unitario compendio immobiliare in oggetto di stima.

12 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONE SVOLTE **DAL C.T.U.**

12.1 operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 15 luglio 2011 l'esperto della procedura in epigrafe;
- giuramento in sede di udienza in data 21 luglio 2011;
- sopralluogo presso gli immobile oggetto della presente procedura in data 9 settembre 2011 alle ore 18:00;
- sopralluoghi presso i pubblici uffici per il reperimento delle documentazioni necessarie al fine delle stima.

Riepilogo

Lotto unico:

Compendio immobiliare situato in località Nenno Superiore nel Comune di Valbrevenna (Genova) contraddistinto con il civico numero 44, costituito da:

1. abitazione unifamiliare di tipo ex rurale, posta al piano primo della casa contraddistinta dal civico numero 44 di località Nenno Superiore nel Comune di Valbrevenna (Genova), composta da ingresso, due piccole camere, soggiorno, cucina, bagno e un ripostiglio, per complessivi mq. 80 ca. e un'annessa cantina, posta al

- piano terreno della superficie di mq. 20 ca.
2. locale ad uso magazzino (sub. 3), della superficie di mq. 16 ca., situato al piano terreno della casa contraddistinta dal civico numero 44 di località Nenno Superiore nel Comune di Valbrevenna (Genova);
 3. locale ad uso magazzino (sub. 4), della superficie di mq. 10 ca., situato al piano terreno della casa contraddistinta dal civico numero 44 di località Nenno Superiore nel Comune di Valbrevenna (Genova);

Prezzo base d'asta: **Euro 57.000,00**

Regolarità edilizia: leggere relazione

Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. con il deposito della presente

relazione e la restituzione della documentazione di procedura (documentazione ipocatastale) alla cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nel restare comunque a disposizione per ogni occorrenza, con osservanza si rassegna.

Genova, 30 settembre 2011

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Alberto Barbera)

- ALLEGATI:**
- A- Documentazione catastale;
 - D- Documentazione fotografica a colori.
 - E- Certificati anagrafici e stato civile.

Il sottoscritto Geom. Alberto Barbera, ATTESTA che copia della propria sopra estesa relazione di stima è stata inviata in data 30 settembre 2011, a mezzo posta ordinaria, ai

Data presentazione: 07/02/1987 - Data: 11/08/2011 - n. GE0298136 - Richiedente BARBERA ALBERTO
creditori precedenti o intervenuti ed ai debitori.

MODULARE
F. no. rend. 49



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

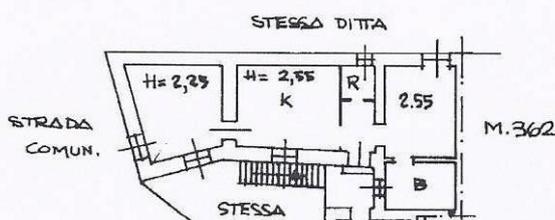
Lire
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VALBREVENNA Via NENNO SUPERIORE
Ditta NOLI GIULIANO (VALBR. 3/8/44) 8/24, LORENZO (VALBR. 9/9/45) 8/24, MARIA ROSA (VALB. 16/7/49) 8/24, PESCIALLO FELICITA (VALBR. 8/8/1906)
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GENOVA

3/24

№. 8

M. 361 SUB. 2



PIANO PRIMO
H = 2,55 v













