

Maria Petrelli

Agente Immobiliare
Consulente Tecnico del Tribunale di Genova
Via Trento 42/10 16145 Genova
Tel./Fax 0103626509-335454488

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

R.E. 244/2011

SEZIONE VII°

FALLIMENTI ed ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da

_____ **Avv. Picedi Benettini**

Contro

_____ **debitore esecutato**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Paola Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Maria Petrelli iscritta al Ruolo degli Agenti Immobiliari al N.468, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con studio in Genova Via Trento 42/10, Tel. 0103626509-335454488, fax 0103626509 e-mail maria@mariapetrelli.it

LOTTO UNICO: appartamento sito nel Comune di Crocefieschi(Genova), via Giuseppe Mazzini civico 2

1.IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Crocefieschi identificato col civico n.2 di Via Giuseppe Mazzini composto da vani 5,5 posto al terzo ed ultimo piano.

1.1- Dati tecnici

Appartamento: superficie al lordo dei muri di perimetro mq 79,00 ca.

Terrazzino verandato di accesso al servizio igienico: superficie al lordo

Maria Petrelli

mq.4,00 ca. che saranno conteggiati per metà nel computo della superficie commerciale.

Le altezze interne variano da mt. 2,30 a mt. 2,53.

1.2 Calcolo superficie commerciale

- appartamento mq 79,00 x coefficiente 1 = mq. 79,00 ca.

- Terrazzino verandato mq.4,00 x coefficiente 0,50 = mq 2,00 ca.

Totale mq. 81,00 ca.

1.3- Identificativi catastali

Il fabbricato risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocefieschi(Codice D175), Provincia di Genova, in capo a

_____ C.F

_____ con i seguenti dati: foglio 8, mappale 96,

sub.4 - via Giuseppe Mazzini n.2 piano 3 - categoria A/5 - classe 2 – vani

5,5 R.C. € 264,17. (Planimetria e visura catastale allegati “A”)

1.4- Regolarita' catastale

La planimetria catastale reperita dalla scrivente, che riporta data di presentazione 05/2001 corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

1.5 - Confini

Il bene in oggetto confina con vano scale, muro perimetrale su via Mazzini, muro perimetrale su via XX Settembre e proprietà _____ e/o aventi causa.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è un appartamento di civile abitazione distinto dal civico 2 di via Mazzini nel comune di Crocefieschi, comune situato ad un'altezza di m.740 s.l.m in

Valle Scrivia a circa 40 Km dal centro di Genova.

Da Genova si prende l'autostrada A7 fino a Busalla e da qui seguendo la strada per Saviglione dopo circa 9 km si arriva a Crocefieschi, un piccolo borgo con origini antiche.

L'edificio si trova nel centro storico di Crocefieschi. Il corpo edilizio si sviluppa su 4 livelli di cui il piano terra è adibito ad attività commerciale ed i tre piani correnti ad abitazione. La struttura portante dell'edificio ultracentenario è in muratura portante con solai in legno, la copertura è a falde, in legno con rivestimento in coppi. L'edificio ha i prospetti intonacati, si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione **in particolare modo lo stato della copertura del tetto necessità di interventi urgenti.**

3. STATO DI POSSESSO

Il debitore risiede in Genova Via _____.

Documentazione allegata sotto la lettera "B". L'immobile pignorato risulta disabitato e pertanto verrà considerato libero ai fini della vendita.

Si fa notare che nell'immobile sono presenti mobili e suppellettili vari di scarsissimo, se non inesistente valore commerciale. A seguito dell'accesso forzoso effettuato per stimare il bene la sottoscritta è in possesso delle nuove chiavi per accedere all'immobile.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: dall'atto di provenienza si evince che l'immobile è stato

acquistato dal debitore il quale risultava essere di stato civile libero, presso l'ufficio dello Stato Civile Comune di Genova è stato reperito certificato di stato civile dove risulta che il debitore Sig. _____ **risulta di stato libero.** (Documentazione allegata sotto la lettera "C")

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.

4.2.1 Iscrizioni

- Iscrizione **R.P. n.** _____, R.G. _____ del 02/09/2008 di atto notarile pubblico nante il Notaio _____ di Genova in data 07/08/2008 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di _____ Per la Casa S.P.A con sede in Milano C.F. _____ contro il debitore _____.

- 4.2.2 Pignoramenti

-Trascrizione **R.P. n.** _____, R.G. n. _____ del 14/04/2011 di pignoramento immobili derivante da atto giudiziario del 31/03/2011 a favore di _____ sede in Verona C.F. _____ e contro il debitore Sig. _____.

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

All'esecutato il bene oggetto di pignoramento è pervenuto in forza atto di pubblico di compravendita a rogito del Notaio _____ di Genova, in data 07/08/2008 Rep. N. _____, trascritto in data 02/09/2008 al Rep - Part. _____, Rep.Gen. _____ avendolo acquistato dalla Sig.ri _____ C.F. _____ e _____ C.F. _____.

6.2 Precedenti proprietari

Alla Sig.ri _____ e Marinella Gestro il bene è pervenuto in forza di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio _____ data 25/07/2001 Rep.N. _____, trascritto in data 31/07/2001 Reg.Part. n. _____ Reg.Gen n. _____ avendolo acquistato dal Sig. _____ Gaviglio C.F. _____.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'ufficio Tecnico del Comune di Crocefieschi (Genova), a causa della vetustà dell'immobile, non è stata reperita nessun progetto edilizio. Si allega dichiarazione del Comune di Crocefieschi. Allegato D".

Il bene è privo di certificato di abitabilità in quanto costruito antecedentemente il 1934.

Ai fini della vendita si fa presente che il fabbricato è stato costruito

antecedente alla data del 01/09/1967.

8.INDAGINE URBANISTICA

Nel PUC vigente il bene ricade in zona di Conservazione.

Documentazione allegata sotto la lettera "D".

9.VINCOLI

Il fabbricato non risulta vincolato dalla parte II del DLgs. 22/01/2004

n.42 sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

10.CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Stuttura verticale	Muratura
Travi	In legno
Solai	In legno
Copertura	Tetto in legno con rivestimento in tegole in pessimo stato di manutenzione
Scala	In muratura con ringhiera in ferro battuto e corrimano in legno
Terrazzino verandato con accesso al servizio igienico	Pavimento con rivestimento ceramico muri intonacati, la chiusura del locale è stata realizzata con una struttura in metallo e vetri munita di finestra collocata sopra l'esistente parapetto in muratura e con una copertura in lamiera ondulata in materiale plastico. Il tutto in pessimo stato.

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne	Muratura – rivestimento intonaco tinteggiato in pessimo stato di manutenzione e conservazione
Portone atrio	Portoncino a doppia anta in legno
Scale	Gradini in muratura con pedata in pietra, il pavimento del minuscolo atrio è in graniglia e piastrelle bicolore, pareti perlinate in legno sino al secondo piano oltre in muratura. Condizioni pessime
Porta caposcala	In alluminio a vetri colore oro
Infissi esterni	Finestre doppia anta in alluminio dorato, nel locale bagno finestra con infisso di legno. Persiane in legno alla genovese. Il tutto in cattive condizioni
Infissi interni	Porte in legno. Cattive condizioni
Cucina	Pavimento rivestito da piastrelle 20x20 di ceramica a disegni, pareti con rivestimento ceramico a disegni 15x15 sino a h. mt 1,58. Soffitto h.mt.2,50
Bagno	Si accede dal terrazzino verandato. Presenta pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica 20x20 e soffitto perlinato con h.mt 2,38. Sono presenti piatto doccia in ceramica, wc, bidet e lavabo a colonna. Condizioni pessime come gli impianti

Pavimenti	Pavimenti in tavolato di legno e rivestimento ceramico.
Pareti e soffitti	Pareti verticali tinteggiati o rivestiti con perlinati in legno, soffitti tinteggiati o rivestiti con perlinati in legno in cattive condizioni.

Impianti

Citofonico	Assente
Ascensore	Assente
Gas	Alimentazione gas metano
Elettrico	Non a norma
Fognatura	Rete comunale
Idrico	Acquedotto municipale
Termico	Calderina autonoma non funzionante di obsoleta concezione con piastre radianti. Camino ad angolo nel vano ingresso/soggiorno. Produzione di acqua calda autonoma .
Note	L'alloggio presenta nei soffitti e nelle pareti vistose macchie di umidità dovute ad infiltrazioni provenienti dal tetto. L'appartamento da anni disabitato versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, necessita di notevoli interventi di ristrutturazione.

Documentazione fotografica allegata sotto la lettera "E".

11.VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1 Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base dei prezzi di mercato noti relativi alla zona, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione.

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

11.2 Fonti di informazione

Acquisizione diretta per esperienza professionale.

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

11.3 Stima del valore a base d'asta.

Lotto unico: appartamento posto al piano terzo ed ultimo composto da ingresso in zona soggiorno, tre camere, cucina, terrazzino verandato con accesso al bagno. La scrivente adottando il criterio di stima di cui al punto 11.1 della presente relazione e tenuto conto che il valore determinato sarà posto a base dell'incanto, ha individuato in Euro 430,00 il più probabile valore unitario al mq. commerciale da attribuire all'appartamento in oggetto; di conseguenza espone quanto segue:

Superficie commerciale ca	Mq.	81,00
---------------------------	-----	-------

Valore al mq.	Euro	430,00
Valore di stima piena proprietà appartamento	Euro	34.830,00
che ritiene opportuno arrotondare a	Euro	35.000,00

(trentacinquemila/00) che si conferma come base d'asta..

11. DIVISIONE IN LOTTI

La scrivente ritiene che il bene pignorato non sia frazionabile.

12. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

12.1- Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 13/08/2011 esperto nella procedura sopra epigrafata dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Zampieri;
- giuramento in sede di udienza in data 14/09/2011;
- fissazione del sopralluogo in data 28/09/2011 mediante invio di raccomandate al debitore;
- istanza di proroga al G.E. in data 29/11/2011 con richiesta della forza pubblica e del fabbro, in quanto il debitore è irreperibile,;
- accesso forzoso e sopralluogo in data 16 febbraio alle ore 15,00 con l'intervento dei carabinieri di Busalla.

12.2- Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria e visura catastale;
- accesso presso l'ufficio visura progetti del comune di Crocefieschi;
- richiesta certificato residenza e stato famiglia presso l'Ufficio Anagrafico del Comune di Genova;

13. CONCLUSIONI

La scrivente, a conclusione di quanto precedentemente esposto, provvede

Maria Petrelli

a depositare in via telematica la presente relazione unitamente agli allegati ed a depositare presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova copia cartacea.

La sottoscritta ritiene pertanto di aver esaurito l'incarico conferitole e, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento o necessità, con osservanza, si rassegna.

Genova, 24 febbraio 2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Maria Petrelli

Allegati:

A- Planimetria e Certificato catastale

B- Certificato di residenza del debitore Sig. _____

C- Certificati stato civile Sig. _____

D- Dichiarazione Comune di Crocefieschi.

E- Documentazione fotografica

F – Cd-rom

Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173-Bis Legge 80/2005

Io sottoscritta Maria Petrelli, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominata nella procedura esecutiva n.244/2011 promossa _____ Banca S.p.A contro _____ i, attesta di aver inviato copia della presente relazione al creditore procedente e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova 24 febbraio 2012

Maria Petrelli

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Maria Petrelli