R.G.E. 586/2011

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

Esecuzioni Immobiliari
G.E.: dott. Tuttobene

Esecuzione promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
Attore principale
Avv.ti Federica Oronzo, Alberto Oronzo e Stefania Colonello

contro

Debitore esecutato

RELAZIONE DI STIMA

Dell'immobile sito in Davagna (GE) Via Noceto civ. 22

Tecnico incaricato: Geom. Rocco Attinà
Iscritto nei Ruoli dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nei Ruoli dei Periti ed Esperti della C.C.I.A.A. di Genova al n. 1552
Con studio in Genova Via Isonzo n. 38C Rosso

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Davagna (GE) Via Noceto civ. 22 e precisamente:

appartamento su due piani, in porzione di casa, avente accesso indipendente sulla pubblica via; piano primo locale unico, avendo abbattuto tutte le tramezze interne, con soletta inclinata di accesso al piano superiore priva di scalini; piano secondo locale unico, avendo abbattuto tutte le tramezze interne.

1.1 – Dati tecnici:

Superficie lorda immobile: mq. 64 circa.

1.2 –Identificativi catastali:

L'immobile risulta attualmente censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Davagna con i seguenti dati:

Foglio 58, Particella 672, sub 3, Categ. A/4, Classe 1, Consistenza Vani 3,5 e R.C. € 122,92.

1.3 – Regolarità catastale:

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

1.4 – Confini:

L'immobile confina:

Piano primo

- nord/est muro perimetrale su distacco;
- sud/est muro perimetrale su distacco;
- sud/ovest altra proprietà;
- nord/ovest altra proprietà.

Piano secondo

- nord/est muro perimetrale su distacco;
- sud/est muro perimetrale su distacco;
- sud/ovest muro perimetrale su distacco;
- nord/ovest altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	periferica residenziale. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e agricole.
Collegamenti pubblici:	Non collegata nelle vicinanze con mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero da persone e/o cose.

4. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA DATA DEL 15.09.2011

Come da certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dottor Giulio Cesare Cappellini, Notaio in Pistoia:

4.1. Trascrizioni

Ai Sigg. , , il bene era pervenuto in parti uguali fra loro in forza di successione di , apertasi in data 25.06.1981 e registrata al n. 45 Vol. 4218, trascritta il 05.04.1983 al n. 6619 di registro particolare, ed in forza di successione di apertasi in data 08.02.1985 registrata al n. 48 Volume 182 e trascritta il 15.12.2005 al n. 46461 di registro particolare.

- In data **23.09.2004** Reg. Part. N. 27764, trascrizione atto di compravendita a favore della Sig.ra contro i Sigg. e a rogito Notaio Felis in data 08.09.2004
- In data **05.06.2006** Reg. Part. N. 16541 Rep. 10742, trascrizione atto di compravendita a favore del Sig. contro a rogito Notaio Cola in data 31.05.2006.
- In data **15.09.2011** Rep. 1154, trascrizione verbale di pignoramento immobiliare a favore della BNL S.p.A. contro il Sig. per la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

4.2– Iscrizioni

- In data **05.06.2006** n. 6826, iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Cola del 31.05.2006 Rep. 10743 a favore della BNL S.p.A. per € 72.000,00 contro per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.
- In data **31.08.2007** n. 10760, iscrizione di ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale emessa da Equitalia Polis S.p.A. il 28.08.2007 Rep. 150788 a favore di Equitalia Polis S.p.A. per € 114.319,52 contro per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non vi sono spese di amministrazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1– Attuali proprietari

All'esecutato l'immobile oggetto di perizia è pervenuto in forza di atto di compravendita come evidenziato nel paragrafo 4.

6.2– Precedenti proprietari

, , in parti uguali fra loro per averlo ricevuto in forza di successione di Maggiolo Ettore apertasi in data 25.06.1981 registrata al n. 45 volume 4218 trascritta il 05.04.1983 al R.P. n. 6619 ed in forza di successione di apertasi in data 08.02.1985 registrata al n. 48 volume 182 trascritta il 15.12.2005 al R.P. n. 46461.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato ante il 1967. Da un sopralluogo effettuato presso i competenti uffici comunali originariamente era censito come fabbricato rurale e successivamente è stato censito al catasto fabbricati. Se l'immobile ad oggi risultasse come indicato nella planimetria catastale risulterebbe avere la conformità edilizia. Essendo l'immobile stato oggetto di abbattimento di tutte le tramezze interne, potrà essere regolarizzato mediante la presentazione, presso il Comune di Davagna, di sanatoria edilizia in base alla legge regionale 16 del 2008 e successive modifiche. La sanzione dovrebbe essere di € 516,00, salvo diversa valutazione degli uffici comunali, il costo del tecnico dovrebbe essere di circa € 1.500,00. Inoltre la copertura presenta una botola di accesso non presente nella planimetria catastale che dovrà essere chiusa.

8.VINCOLI

Con lettera del 10.04.2012 del Ministero per i beni e le attività culturali il fabbricato in oggetto non risulta sottoposto alle disposizioni di tutela del D.Lgs. 42/2004 parte seconda "Beni culturali".

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	In muratura portante – condizioni scadenti
Travi	Cordoli perimetrali – condizioni scadenti
Solai	Tipologia: mista in travetti – condizioni scadenti
Copertura	Non esistente
Scale	Rampa in cemento armato
Componenti edilizie costruttive	
Pavim/ne esterna:	Piazzale antistante il portone in cemento – condizioni scadenti
Pareti esterne	Muratura di pietrame prive di rivestimento - condizioni scadenti
Portone di ingresso	Tipologia: doppia anta – materiale: legno – condizioni scadenti
Infissi esterni	L'immobile è privo di infissi esterni ad esclusione di una finestra con grata in metallo.
Infissi interni	L'immobile è dotato di alcune finestre in legno in scadenti condizioni
Pavimenti	in cemento – condizioni: scadenti
Pareti	In muratura in parte prive di intonaco – condizioni scadenti

Impianti	
Citofonico	assente
Gas	assente

Elettrico	L'immobile è provvisto di contatore
Fognatura	Non è stato possibile accertarne l'esistenza
Idrico	Inesistente
Telefonico	Inesistente
Termico	Inesistente

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 terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la vetustà di costruzione del fabbricato.

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

10.2 Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;

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

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio F.I.A.I.P.*;

Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

10.3 Stima del valore a base d'asta

Appartamento della superficie complessiva commerciale pari a mq. 64

mq. 64 x €/mq. 400,00 = € 25.600,00 arrotondato a € 26.000.00 (ventiseimila/00).

11. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti..

12. OSSERVAZIONI INERENTI LO STATO D'USO

Essendo l'immobile in pessime condizioni, di facile accesso al suo interno in quanto un'anta della porta di ingresso risulta abbattuta, si consiglia di nominare un custode che possa ripristinare la chiusura dell'accesso.

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

Operazioni peritali e accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- nomina con ordinanza depositata in Cancelleria in data 14.03.2012, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Tuttobene;
- giuramento in sede dell'udienza in data 19.03.2012;
- comunicazione all'esecutato con raccomandata per sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 21.05.2012;
- n. 2 sopralluoghi presso l'immobile di cui uno in data 30.05.2012;
- n. 2 sopralluoghi presso l'Agenzia del Territorio;
- n. 3 sopralluoghi presso il Comune di Davagna;
- n. 2 sopralluoghi presso l'Archivio Notarile;
- n. 1 sopralluogo presso la Soprintendenza per i beni architettonici;
- n. 1 sopralluogo presso il Comune di Genova sezione anagrafe.

Ritenendo di aver assolto all'incarico conferito, a disposizione per ogni altra eventuale incombenza e/o chiarimento, il sottoscritto si rassegna.

4

Genova, 4 luglio 2012

Il Perito

Geom. Rocco Attinà