

b) Stima sommaria dell'immobile

Acquisita la documentazione necessaria alla redazione della perizia, il sottoscritto inviava il 9 gennaio 2013 comunicazione a mezzo raccomandata A/R al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, fissandola per il giorno 16 gennaio 2013 alle ore 15,00 presso i locali da periziare. (Allegato n. 1).

Avendo ricevuto conferma da parte del debitore il sottoscritto si recava, alla data stabilita, previa acquisizione al Catasto Urbano del Comune di Valbrevenna (Ge) delle planimetrie catastali, sul luogo dell'incontro per accedere agli immobili ed eseguire i sopralluoghi.

Lo scrivente provvedeva ad effettuare, con l'aiuto di un collaboratore di studio, al rilievo planimetrico e fotografico dell'appartamento e della cantina.

c) Divisione in lotti autonomi

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

1. Identificazione dei beni comprensivi dei confini e dati catastali**α) Piena proprietà del bene sito in Comune di Valbrevenna identificato con il numero civico 8, Località Baio, e più precisamente:**

- appartamento posto al piano primo sottostrada (S1), avente accesso indipendente dalla strada comunale a mezzo scala esterna in ascendere, composto da terrazzo, balcone, ingresso/tinello, cucinino, disimpegno, locale di servizio e due camere.

Dati Tecnici :

- Superficie lorda commerciale abitazione : **mq. 48,50**
- Superficie lorda balcone e terrazzo al piano S1 : **mq. 24,30**

Dati catastali :

Dal Certificato Catastale dell'Agenzia del Territorio del Comune di Valbrevenna risulta:

Unità immobiliare intestata a XXXX per la quota di proprietà di 1/1, censita al Catasto Urbano al fg. 19, particella 654, Sub. 3, Località Baio civico 8,

piano S1, Categoria A/3, classe U[^], consistenza vani 4,5, Superficie catastale non indicata, Rendita di € 232,41.

Regolarità catastale :

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale, rilievo eseguito dallo scrivente, e la planimetria catastale non si sono riscontrate difformità.

(Visura e Planimetria catastale - Allegati n.2 e n.3).

Confini :

- a nord muri di perimetro sul mappale 312;
- ad est muri di perimetro su intercapedine verso terrapieno
- a sud muri di perimetro sul mappale 313;
- ad ovest muri di perimetro su giardino di altra proprietà.

β) Piena proprietà del bene sito in Comune di Valbrenna, identificato con il numero civico B, Località Baio, e più precisamente:

- locale cantina posta al piano fondi (S2), identificata con la lettera B, con accesso indipendente da terrazzo insistente sull'area urbana.

Dati Tecnici :

- Superficie lorda commerciale locale cantina : **mq. 13,50**
- Superficie lorda commerciale del terrazzo antistante : **mq. 16,00**

Dati catastali :

Dal Certificato Catastale dell'Agenzia del Territorio del Comune di Valbrenna risulta:

Unità immobiliare intestata a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1, censita al Catasto Urbano al fg. 19, particella 654, Sub. 4, Località Baio civico 8/B, piano S2, Categoria C/2, classe 1[^], consistenza 12 mq., Superficie catastale non indicata, Rendita di € 13,01 ;

Regolarità catastale :

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale, rilievo eseguito dallo scrivente, e la planimetria catastale non si sono riscontrate difformità.

(Visura e Planimetria catastale - Allegati n.4 e n.5).

Confini :

- a nord muri di perimetro sul mappale 312;
- ad est muri di perimetro verso terrapieno;
- a sud muri divisorii su altra proprietà;
- ad ovest muri di perimetro sul giardino di proprietà mapp. 312.

c) Piena proprietà del bene sito in Comune di Valbrevenna e più precisamente:

- Terreno situato sul fronte Sud ed Ovest dell'edificio, sul quale insistono i terrazzi al piano S1 ed S2, le scale di accesso ai vari piani e la scala di accesso al giardino posto al piano fondi dell'edificio.

Dati Tecnici :

- Superficie catastale di **mq. 110.**

Dati catastali :

Dal Certificato Catastale dell'Agenzia del Territorio del Comune di Valbrevenna risulta:

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Valbrevenna, intestato a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1, al foglio 19, particella 312, ente urbano, are 01, ca 10.

(Visura ed Estratto di mappa - Allegati n.6 e n.7).

A Confini :

- da nord mappali 583, strada comunale, 654, 313, 332 e 203 tutti del foglio 19 del N.C.T. del Comune di Valbrevenna.

Provenienze :

Gli immobili pervennero al Sig. XXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1, con atto di compravendita, Notaio Fusaro Andrea di Genova, in data 20 dicembre 2006, Rep. n. 32791/17303, dal Sig. XXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il giorno 27 dicembre 2006 al n. 60806 del Reg. Gen., al n. 35969 del Reg. Part..

(Allegato n. 8)

Precedenti proprietari :

Gli immobili pervennero al Sig. XXXXXXXXXXXX, con Atto Amministrativo, Ufficio del Registro di Genova, Atto per Causa di Morte, in data 30 luglio 2004, certificato di denunciata successione, Rep. n. 43/267/1, nota di trascrizione del 6 settembre 2005 al n. 44382 del Reg. Gen., al n. 27758 del Reg. Part .

(Allegato n. 9)

2. Descrizione sommaria dei beni

Unità Immobiliari site nel Comune di Valbrevenna, Via Baio civ. 8, piano S1, foglio 19, particella 654, Sub. 3, Categoria A/3, classe U[^], consistenza vani 4,5, Superficie catastale non indicata, Rendita di € 232,41, e Via Baio n. B, piano S2, foglio 19, particella 654, Sub.4, Categoria C/2, classe 1[^], cons. 12 mq. , Rendita di € 13,01.

Notizie relative al territorio:

Il Comune di Valbrevenna, più che una precisa località, può essere correttamente definito un vasto territorio che dalla vetta del monte Antola raggiunge il torrente Scrivia, nei pressi di Casella, delimitato da una corona di monti posti sulle due opposte sponde.

Il territorio comprende numerosi piccoli centri come Molino Vecchio, Nenzo, Ternano e Prele che hanno la maggiore percentuale di popolazione residente, mentre numerose località e frazioni, disseminate nel vasto territorio, sono scarsamente popolate od addirittura completamente abbandonate.

I collegamenti sono assicurati da autobus di linea extraurbana che raggiungono, tramite la strada provinciale, tutti i piccoli centri del territorio fino alla stazione ferroviaria di Casella.

Descrizione delle unità di stima :

Genova 16155, Via Ignazio Pallavicini 10/5, Tel. 010 6591103, Fax 010 8935915, Cell. 3358174936

C.F. PRT GRG 50E17 D969P – P.IVA 03625890102

Mail : giorgiopretelli@gmail.com

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili in oggetto, la cui costruzione risale agli anni '60, è situato in Località Baio, adiacente alla frazione di Molino Vecchio ove ha sede la casa municipale, con scarsità di servizi commerciali. La costruzione si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre il tetto a falde con copertura in tegole, con facciate ad intonaco a civile con tinteggiature, in buono stato il prospetto principale sul fronte strada, da riordinare i prospetti laterali.

Struttura verticale in muratura, solai in laterocemento e tetto a falde.

Scale esterne con gradini in pietra, pianerottoli rivestiti con piastrelle di marmo.

Gli immobili, oggetto di stima, sono situati al piano primo sottostrada, l'abitazione, accessibile direttamente dalla strada comunale a mezzo scalinata esterna in ascendere, ed il locale cantina situato al piano secondo sottostrada accessibile sempre dalla suddetta scalinata esterna.

L'area esterna di proprietà, identificata con il mappale 312, comprende, oltre le scale d'accesso alle varie unità, il terrazzo al piano d'abitazione, un secondo terrazzo antistante il locale cantina ed, al piano fondi, un piccolo appezzamento di terreno ad uso giardino.

L'abitazione è composta da un ingresso/tinello, cucinino, disimpegno, bagno, due camere oltre un balcone ed il suddetto terrazzo sul fronte.

Il terrazzo ed il balcone, con soletta in c.a. e ringhiera perimetrale in ferro, hanno il pavimento rivestito in piastrelle di gres, i locali interni hanno i pavimenti in piastrelle di graniglia.

Gli infissi interni sono in legno con vetro semplice, esternamente con avvolgibili in legno, la porta d'ingresso in alluminio a vetri.

Le pareti ed i soffitti, tinteggiati in colore bianco, presentano segni evidenti di muffa, nel bagno e cucinino, a causa della condensa fra la differente temperatura interna/esterna e per una scarsa areazione dei locali.

La dotazione dei sanitari del bagno è composta da vaso, bidet e vasca ad incasso, le pareti sono rivestite in piastrelle fino ad una altezza da terra di cm. 150, impianto idraulico sottotraccia allacciato alla fognatura comunale.

Il cucinino ha le pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica, il lavello in marmo ad incasso, la cucina a gas alimentata con bombola a gpl.

L'impianto elettrico, sotto traccia non sfilabile, non è a norma, assente l'interruttore magnetotermico, "salvavita"; l'impianto di riscaldamento è autonomo con stufa a

pellet, posta nella camera matrimoniale, con griglia di areazione posta nel cassettone sopra la finestra e scarico fumi collegato alla canna fumaria a tetto.

Impianto di produzione dell'acqua sanitaria con boiler elettrico ad accumulo posto nel locale bagno.

Discreta l'esposizione e l'illuminazione naturale dei locali, le finestre poste nelle due camere si affacciano verso la valle, l'ingresso prende luce dalla porta d'ingresso in alluminio a vetri.

Lo stato di conservazione di tutti i locali è mediocre con necessarie opere di manutenzione strutturali, impiantistiche ed igieniche.

La superficie lorda del piano abitativo è di mq. 48,50. (Allegato n. 10 - Foto)

Il locale cantina, al quale si accede da scala esterna dal piano dell'abitazione, ha il pavimento in piastrelle di graniglia, il soffitto e le pareti tinteggiate, l'infisso in legno con vetro semplice, l'impianto elettrico di illuminazione e la porta d'accesso in legno.

La superficie lorda della cantina è di mq. 13,50. (Allegato n. 11 - Foto)

3. Stato di possesso del bene

L'immobile risulta essere di proprietà e occupato dal SigXXXXXXe dal suo nucleo familiare che comprende la moglie e due figlie. (Allegato n. 12)

4. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- a) L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto non è vincolato alla parte II, D.Lgs. 22/01/04 n. 42 e ss.mm.ii. (ex L. 1089/39), sulla tutela del patrimonio storico architettonico, mentre per quanto concerne la parte III, D.Lgs 42 del 22/01/04 e ss.mm.ii. (ex lege 1497/1939) è presente il Vincolo paesaggistico ed idrogeologico.
- b) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna.
- c) Atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura : nessuno.
- d) Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale : nessuna.
- e) Altre limitazioni d'uso : nessuna.

- f) Per quanto concerne i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, trattandosi di edificio è privo di attitudine edificatoria.

5. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

a) Iscrizioni Ipotecarie

- 1) **Iscrizione di Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo in data 20 dicembre 2006, Atto Notarile Pubblico, Notaio Dott. Andrea Fusaro, N. Rep. 32792, nota di iscrizione del 27 dicembre 2006 Reg. Gen. n. 60810, Reg. Part. n. 14475, a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca per La Casa S.p.a.**, sede di Milano, C.F. 13263030150, di **€ 83.000,00** di capitale, oltre interessi, esigibile in massimo anni 25, contro XXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1, sui seguenti immobili :

Al Catasto Fabbricati del Comune di Valbrenna, foglio 19 :

- particella 654, sub.3, Via Baio civ. 8, piano S1, Cat. A/3, cl. U[^], consistenza vani 4,5, R.c. € 232,41 ;
- particella 654, sub. 4, Via Baio civ. 8/B, piano S2 , Cat. C/2, cl. 1[^], consistenza mq. 12, Rc. € 13,01.

Al Catasto Terreni del Comune di Valbrenna, al foglio 19 :

- particella 312, Ente Urbano, superficie di are 01 e centiare 10.

(Allegato n. 13)

- 2) - **Iscrizione di Ipoteca Legale** derivante da 0300 Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) in data 1° aprile 2011, Atto Equitalia Sestri S.p.a., N. Rep. 394/4811, nota di iscrizione del 12 aprile 2011 Reg. Gen. n. 12270, Reg. Part. n. 2219, a favore di **Equitalia Sestri S.p.a.**, sede di Genova, C.F. 01822130165, di **€ 17.009,98** di capitale, oltre interessi e spese, contro il XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1, sui seguenti immobili :

Al Catasto Fabbricati del Comune di Valbrenna, foglio 19 :

- particella 654, sub.3, Via Baio civ. 8, piano S1, Cat. A/3, cl. U[^],consistenza vani 4,5, R.c. € 232,41 ;
 - particella 654, sub. 4, Via Baio civ. 8/B, piano S2 , Cat. C/2, cl. 1[^], consistenza mq. 12, Rc. € 13,01.
- (Allegato n. 14)

b) Pignoramenti e Trascrizioni Pregiudizievoli

- 1) - **Atto Giudiziario** del 10 agosto 2012, Rep.n. 7771/2012, Nota di trascrizione del 28 settembre 2012, Reg. Gen. n. 27814, Reg. Part. n. 21667, Atto Esecutivo o Cautelare per Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **Unicredit Credit Management Bank S.p.a.**, sede di Verona, C.F. 00390840239, per l'importo complessivo di € **9.844,42** oltre spese ed accessori ,XXXX per la quota di proprietà di 1/1, sui seguenti immobili :

Al Catasto Fabbricati del Comune di Valbrenna, foglio 19 :

- particella 654, sub.3, Via Baio civ. 8, piano S1, Cat. A/3, cl. U[^],consistenza vani 4,5, R.c. € 232,41 ;
- particella 654, sub. 4, Via Baio civ. 8/B, piano S2 , Cat. C/2, cl. 1[^], consistenza mq. 12, Rc. € 13,01.

Al Catasto Terreni del Comune di Valbrenna, al foglio 19 :

- particella 312, Ente Urbano, superficie di are 01 e centiare 10.

(Allegato n. 15)

6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Il vigente **Piano Urbanistico Comunale** della Valbrenna identifica la zona, in cui si trova l'edificio, in :

Zona "Ir": Insediamento Rurale : insediamenti a carattere sparso in ambiti di riqualificazione, con tessuto prevalentemente rurale di interesse paesistico-ambientale di intasamento.

(Allegato n.16)

- Per quanto attiene il fabbricato :

Presso l'Archivio Progetti del Comune della Valbrenna è stata reperito il Progetto Edilizio relativo alla costruzione dell'immobile. (Allegato n.17)

Per l'edificio è stato rilasciato, dal Sindaco del Comune della Valbrevenna, Decreto d'Abitabilità dal 02/07/1963. (Allegato n.18)

- Per quanto attiene l'unità abitativa:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistico del Comune della Valbrevenna, settore Edilizia Privata, non sono emerse pratiche edilizie per quanto concerne la Realizzazione di Opere Interne e/o Autorizzazioni in Sanatoria in epoca successiva alla data di costruzione.

- lo stato dei luoghi, come rappresentato nelle planimetrie catastali presentate in data 01/07/1963 al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune della Valbrevenna, è conforme al rilievo eseguito dallo scrivente,
(Allegati n. 19/20/21 – Planimetrie da rilievo quotate)

7. Redazione di Certificato Energetico

La Certificazione Energetica classifica l'immobile in zona "G" per quanto concerne l'involucro ed in zona "G" per la produzione di ACS.

(Allegato n. 22)

8. Nel caso di quota indivisa verifica della possibilità di divisione dell'immobile

L'immobile per la sua conformazione e consistenza non è divisibile in natura pertanto si è proceduto alla valutazione dell'intero bene.

9. Criteri di stima dell'immobile

La stima viene compiuta con metodo sintetico-comparativo, riferita al metro quadrato di superficie lorda, effettuata utilizzando prezzi di mercato noti, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli oggetto di recenti contrattazioni.

Le indagini sono state eseguite sul mercato immobiliare della zona, sull'esame della banca dati dei valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), sui dati raccolti dall'agenzia F.I.A.I.P. per unità simili o di tipologia sufficientemente prossima a quella in esame con particolare attenzione alle caratteristiche intrinseche dell'immobile periziato, alla tipologia, allo stato di manutenzione, al livello qualitativo delle finiture, alla

collocazione nel territorio, alla buona accessibilità ed infine al livello di commerciabilità.

L'analisi dei valori di mercato in zona costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

10. Valutazione dei beni a base d'asta

L'immobile, di cui l'unità in oggetto fa parte, sorge nel Comune di Valbrevenna, zona semicentrale, adiacente alla Località di Molino Vecchio, sede del municipio, con assenza di attività commerciali, traffico veicolare limitato a residenti e scarsità di parcheggi.

Il fabbricato è una costruzione civile in discrete condizioni generali nelle parti esterne.

Le unità di stima si trovano in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione con limitata commerciabilità.

Si ritiene pertanto di assegnare un valore unitario a base d'asta di **€/mq. 800,00.**

- a) Stimata la superficie commerciale dell'abitazione in mq. 48,50, la superficie del terrazzo e balcone al piano d'abitazione in mq. 24,30, la superficie del terrazzo al piano cantina in mq. 16,00, la superficie della cantina in mq. 13,50, la superficie della area di pertinenza, detratte le superfici dei terrazzi, in mq. 75,10, alle quali superfici si applicherà un coefficiente di riduzione rispettivamente di 1/3, ed 1/10, si otterrà pertanto :
- mq.48,50 + (mq.40,30 / 3) + (mq.13,50 / 3) + (mq.75,1 / 10) = Tot. mq. 73,94
- Stima del valore : mq. 73,94 x € 800,00 = **€ 59.152,00**

L'intero cespite pertanto ha un valore arrotondato pari a :

€ 59.000,00

(cinquantanovemila/00)

Con la presente relazione si ritiene di aver assolto l'incarico del Tribunale di Genova per quanto concerne l'oggetto di stima.

Genova 16155, Via Ignazio Pallavicini 10/5, Tel. 010 6591103, Fax 010 8935915, Cell. 3358174936

C.F. PRT GRG 50E17 D969P – P.IVA 03625890102

Mail : giorgiopretelli@gmail.com

Genova, 24 gennaio 2013

Il consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Giorgio Pretelli

ALLEGATI

- 1) Lettere raccomandata A/R
- 2) Visura Storica abitazione.
- 3) Planimetria Catastale scala 1:200 abitazione.
- 4) Visura Storica cantina.
- 5) Planimetria Catastale scala 1:200 cantina.
- 6) Visura storica terreno.
- 7) Estratto di mappa terreno scala 1: 1000.

Genova 16155, Via Ignazio Pallavicini 10/5, Tel. 010 6591103, Fax 010 8935915, Cell. 3358174936

C.F. PRT GRG 50E17 D969P – P.IVA 03625890102

Mail : giorgiopretelli@gmail.com

- 8) Provenienza immobile.
- 9) Precedenti proprietari
- 10) Fotografie abitazione dal n. 1 al n. 20
- 11) Fotografie cantina e giardino dal n. 1 al n. 4
- 12) Stato di possesso immobile.
- 13) Iscrizione Ipoteca volontaria
- 14) Iscrizione Ipoteca Giudiziale
- 15) Iscrizione Pignoramento immobili
- 16) Stralcio del P.U.C. della Valbrenna e norme di conformità
- 17) Progetto Edilizio
- 18) Decreto d'Abitabilità
- 19) Rilievo planimetrico abitazione scala 1:100
- 20) Rilievo planimetrico cantina scala 1:100
- 21) Rilievo planimetrico area di pertinenza scala 1:100
- 22) Attestato certificazione energetica

Genova 24 gennaio 2013

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

Il sottoscritto Arch. Giorgio Pretelli, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.a. XXXXXattesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti ed al debitore, a mezzo posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede per quanto sopra dichiarato.

Genova 16155, Via Ignazio Pallavicini 10/5, Tel. 010 6591103, Fax 010 8935915, Cell. 3358174936

C.F. PRT GRG 50E17 D969P – P.IVA 03625890102

Mail : giorgiopretelli@gmail.com

Genova 24 gennaio 2013

Il consulente Tecnico

Arch. Giorgio Pretelli