TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza tecnico estimativa nel giudizio a rif.N.950/12

Causa promossa da:

-creditore procedente ITALFONDIARIO spa (Avv.Barbara Pozzolo)

contro

Sig. ri

-creditori esecutati

MEMORIA DEL C.T.U. Dott.Arch.Giorgio Cirilli

Convocato dall'Ill.mo G.E., in data 02 ago. 2013, ho prestato il giuramento di rito.

- Il Giudice pone all'esperto il seguente quesito:
- a)verifichi l'esperto innanzitutto 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 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 dell'immobile stimato in lotti autonomi:
- 1-l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2-una sommaria descrizione del bene;
- 3-lo stato di possesso del bene, con 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 vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico:
- 5-l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 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 eventuali conguagli in denaro;fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

Ho quindi fissato l'inizio operazioni al 23 set.2013,presso il mio studio e in quella data nessuno si è presentato.

Successivamente ho personalmente imbucato nella cassetta postale in Piazza Manzoni,9/16 copia di mia comunicazione di sollecito,con evidenza di miei recapiti telefonici.

Ne è seguita,il giorno successivo, una chiamata telefonica da parta della Sig.ra che mi invitava contattare il Sig. per l'ispezione agli immobili pignorati.

Mi è stato così possibile fissare un sopralluogo nella località Alpicella in Comune di Torriglia per l'ispezione per il giorno 1 ott.,accompagnato dal Sig.

Dalla verifica svolta ho accertato il ridottissimo valore delle unità immobiliari Ho quindi subito segnalato tale circostanza al Legale di parte ricorrente, Avv.B.Pozzolo, in quanto il credito si aggira su €.50.000,00.

Il Legale si è riservato di comunicarmi in merito ,sentita la parte di conseguenza ho chiesto proroga al deposito della consulenza,che mi è stata concessa.

In ulteriori varie riprese ho contattato il Legale per avere informazioni sulla opportunità del procedente a proseguire nella procedura, avendo risposte sempre interlocutorie.

Quindi il 2 dic 2013 ancora interpellato, non è stato in grado di darmi indicazioni sull'interesse del ricorrente a proseguire nella procedura chiedendomi di procedere nello svolgimento della consulenza..

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di unità immobiliari poste nel Comune di Torriglia, in località denominata Alpicella,a circa 1000 m.di altezza sul livello mare e a 5 Km dall'abitato ,raggiungibile con una viabilità secondaria di ridotta sezione.

In sostanza si tratta di una costruzione di 3 livelli fuori terra con sedime di circa 50 mq,tetto a due falde;struttura muraria portante in pietrame; così articolata: a piano seminterrato locale cantina(H.1,95)

a primo piano terrazzino d'accesso e piccolo volume adibito a wc e tre vani(H.2,43)

a secondo piano scaletta esterna di accesso a ballatoio esterno e tre vani e servizio (con buona approssimazione si può valutare in mq.110 la superficie commerciale). Manca impianto di riscaldamento e pertanto non deve eseguirsi certificazione energetica. Inoltre in prossimità vi è un vecchio "fienile" 4x8 ml ca,di un solo livello con ridotte pareti perimetrali in pietra e pannellature in tavolato di legno(al colmo H.5,30 ca) Tali manufatti sono raggiungibili solo da sentiero pedonale,restando la strada carrabile ad una quota inferiore di circa 30 ml.

Lo stato generale di manutenzione è assolutamente "disastroso" nel caso del fienile, mentre la "casa" è in pessime condizioni, in pratica inabitabile a tutti i due livelli, necessita di lavori di riordino che ritengo debbano quantificarsi oltre €.50.000,00.

All'intorno vi è anche un lotto di terreno prativo di circa 2200mq.

In base agli elementi acquisiti ritengo che il valore dell'intero lotto,nelle condizioni attuali di mercato nella zona in esame, è pressoché privo di interesse commerciale.

DATI CATASTALI E PROVENIENZE

A-Dati catastali

gli immobili risultano iscritti al NCEU del Comune di Torriglia fraz. Alpicella, come segue:

- A)- al Foglio 36 particella 508 sub2; con i seguenti dati di classamento:
 categoria A/4; vani 4; classe 2; rendita €.121,47; (piano T-1)
- → B)- al Foglio 36 particella 508 sub3; con i seguenti dati di classamento: categoria A/4; vani 4; classe 2; rendita €.121,47; (piano T-2)
- √C)-magazzino(fienile) al foglio 36 particella 507 con i seguenti dati di classamento: categoria C/2 ;classe 3 ;mq.29;rendita €. 61,41
- D)-terreno al NCT foglio 36 mappale 505;qualità"prato"; mq.2257 intestati a :

per 1/2

per 1/2

Provenienza:compravendita del Notaio Andrea Guglielmoni del

20.02.2009(Rep.10570/2671) ;trascritto a Genova il 27.02.2009 rg.6985-rp.5076

Confini:

mappali 503,494,233,176.178,147,148,156,499,158 tutti del foglio 36 del Catasto Terreni di Torriglia,strada e mappali 181,197,198,227,195,193,192,191 tutti del medesimo foglio 36.

Stima del bene

Dall'analisi di tutte le informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, si espone la presente valutazione sintetica di stima a corpo dell'intero;vista la natura dei beni.

Valore di vendita a corpo per l'intero €.15.000,00 (quindicimila/00)

2-Stato di occupazione degli immobili.

Attualmente le unità immobiliari sono nella disponibilità dei creditori esecutati.

- 3-Indicazione delle eventuali iscrizioni e trascrizioni,nonché vincoli.
- -Ai sensi del D.Lvo 29.10.'99 n.490 non risultano specifici vincoli sugli immobili.
- -Risulta nota di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di INTESA SANPAOLO spa ;in data 27.02.2009 al RP. 1042-RG.6986; contro Sigg.
- -Risulta nota di trascrizione di atto giudiziario di pignoramento conservativo , in data 30.05.2011;al RP 12671;RG 18402 a favore di ESSE 3 sas.
- -Risulta nota di trascrizione di atto giudiziario di pignoramento conservativo , in data 22.02.2013;al RP 4086;RG 5790 a favore di ITALFONDIARIO spa 5-Stato della regolarità edilizia
- Gli immobili in esame risultano edificati anteriormente al 01.09.1967 ;si presentano regolamentare sotto il profilo normativo,avuto anche riguardo al disposto della Legge 47/85 ed in conformità con il vigente strumento urbanistico PUC.

Non si è in grado di documentare gli elaborati originali di progetto.

Tanto per l'incarico ricevuto.

In fede

Il C.T.U.

Genova 04.12.2013

ALLEGATI

- -planimetrie catastali delle U.I.U.
- -documentazione fotografica

ESTRATTO

TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzione immobiliare

N.950/12

Promossa da.

ITALFONDIARIO spa

Debitore

Sigg.

Esperto

Dott.Arch.Giorgio CIRILLI

Descrizione immobili-Immobili in loc. Alpicella nel Comune di Torriglia

A)- al Foglio 36 particella 508 sub2; con i seguenti dati di classamento:

categoria A/4;vani 4;classe 2;rendita €.121,47;(piano T-1)

B)- al Foglio 36 particella 508 sub3; con i seguenti dati di classamento: categoria A/4;vani 4;classe 2;rendita €.121,47;(piano T-)

C)-magazzino(fienile) al foglio 36 particella 507 con i seguenti dati

categoria C/2 ;classe 3 ;mq.29;rendita €. 61,41

D)-terreno al NCT foglio 36 mappale 505;qualità"prato"; mq.2257

Confini:

mappali 503,494,233,176.178,147,148,156,499,158 tutti del foglio 36 del Catasto Terreni di Torriglia, strada e mappali 181,197,198,227,195,193,192,191 tutti del medesimo foglio 36.

Stato di possesso

Le unità sono nella disponibilità dei proprietari

Formalità che resteranno a carico dell'acquirente Formalità non opponibili

Vedere relazione peritale

all'acquirente o che verranno

cancellate

Regolarità edilizia e

Vedere relazione peritale

urbanistica

L' immobile si presenta regolamentare

Valore stimato

Valore commerciale complessivo €.15.000,00 (quindicimila/00)